

Hana Bogović, Tihana Fijan

studentice Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu  
rad prijavljen za Rektorovu nagradu 2015. godine i prilagođen objavljivanju

# Građanskopravna zaštita prava na smještaj u studentskom domu s posebnim osvrtom na ugovorno (ne)uređenje

UDK: 347.453.031:378

## Sažetak

Pravo na smještaj u studentski dom jedan je osnovnih elemenata prava na obrazovanje i što kvalitetnijeg studiranja. No unatoč tome, njegova zaštita nije razmjerna stupnju njegove važnosti. Naime, jedini relevantan propis kojim se konkretno uređuje pravo na smještaj u studentskom domu je Pravilnik o domskom redu i uvjetima boravka studenata u studentskom domu, kojim se uređuju prava i obveze studenata stanara i domova. Kako regulacija prava na studentski smještaj podzakonskim propisom ne odgovara potrebama i specifičnostima odnosa student stanar – SC, postavlja se pitanje koji način uređenja bi bio prikladniji. Temeljem provedene analize, u radu se predlaže ugovorna regulacija pitanja smještaja studenata u studentske domove kako bi se postigao veći stupanj pravne zaštite te se razrađuje koja bi pravna narav, sadržaj i forma ugovora najbolje odgovarali potrebama navedenog pravnog odnosa. Uz unapređenje zaštite na materijalnopravnom polju, predlaže se i unapređenje procesnopravne zaštite subjekata navedenog odnosa.

*Ključne riječi: pravo na smještaj u studentski dom, neadekvatno pravno uređenje, ugovor o smještaju studenata u studentski dom, procesni mehanizam zaštite.*

*„Obrazovanje je najjače oružje koje se može iskoristiti da bi se promijenio svijet“*

Nelson Mandela

## 1. Uvod

Obrazovano i tolerantno društvo naša je nada za bolji život i bolji svijet. „Na mladima svijet ostaje“ česta je izreka koja se može čuti u svakodnevnom životu. Jedan od temeljnih stupova razvijenosti svakog društva je kvalitetno i dostupno obrazovanje; ono određuje kvalitetu ljudskih resursa svakog društva te se danas sve više naglašava njegova važnost za njegov sveobuhvatan razvoj.

Kako su glavni centri obrazovanja, posebno visokog, uglavnom smješteni u većim gradovima, veliki broj studenata odlazi u gradove u kojima im se ono pruža te se kao bitan preduvjet za realizaciju navedenog javlja pitanje smještaja. Uz privatni smještaj, postoji mogućnost smještaja u studentske domove. Privatni smještaj uglavnom je, barem sa fi-

nancijskog aspekta, manje pogodan zbog toga što su cijene takvog smještaja tržišne. S obzirom na nejednake financijske mogućnosti, smještaj u studentske domove trebao bi mladima olakšati pristup studiranju i daljnjem usavršavanju.

U svijetu je odnedavno prepoznata važnost socijalne dimenzije visokog obrazovanja te nužnost osiguranja ekonomske i socijalne podrške studentima, a sve u svrhu stvaranja društva utemeljenog na znanju i osiguravanju jednakih mogućnosti svima bez obzira na njihove ekonomske i socijalne uvjete.<sup>1</sup> Na međunarodnoj razini postoje dokumenti koji ističu važnost studentskog smještaja kao jednog od preduvjeta uspješnosti ishoda obrazovanja, kao primjerice Berlinska deklaracija donesena na međunarodnoj konferenciji Bolonjskog procesa održanoj 2011. u Berlinu, zatim Londonsko priopćenje te Priopćenje iz Bukurešta.<sup>2</sup>

U radu se razmatra pravno uređenje smještaja studenata u studentske domove Sveučilišta u Zagrebu na području Zagreba na dvije temeljne razine; razini stjecanja prava na smještaj u studentskom domu te razini njegova ostvarenja i zaštite. Navedena pitanja regulirana su tek podzakonskim propisima među kojima se ističe Pravilnik o domskom redu i uvjetima boravka studenata u studentskom domu<sup>3</sup> kao jedini propis kojim se konkretno uređuje ostvarivanje i zaštita prava na smještaj u studentskom domu. Ostali propisi tek spominju pravo na smještaj, ne razrađujući ga.

Cilj rada je istražiti pravnu narav i uređenje pravnog odnosa između studenata stanara i Studentskog centra kao pružatelja domskog smještaja.<sup>4</sup> Kao glavna pitanja postavljaju se bi li taj odnos trebalo urediti pravilima upravnog prava ili se radi o građanskopravnom ugovornom odnosu na koji se primjenjuju norme ugovornog prava te kako bi se trebala ostvarivati građanskopravna zaštita tog ugovornog odnosa? Prilikom nalaženja odgovora na postavljena pitanja istraženi su relevantni zakoni i podzakonski propisi, provedena je anketa o informiranosti studenata o pravima i obvezama vezanim za smještaj u studentskom domu te su predložena alternativna rješenja zaštite i ostvarivanja prava na smještaj kako u materijalnopravnom tako i u procesnopravnom smislu.

## 2. Smještaj u Republici Hrvatskoj

### 2. 1. Prikaz stanja u Republici Hrvatskoj

Redoviti studenti Sveučilišta u Zagrebu, mogu smještaj ostvariti u pet studentskih do-

<sup>1</sup> Praška deklaracija, str. 5, dostupno na [http://zagreb.idi.hr/bolonjski\\_dokumenti/Praska%20deklaracija%20Hr.doc](http://zagreb.idi.hr/bolonjski_dokumenti/Praska%20deklaracija%20Hr.doc) (zadnji put posjećeno: 14.02.2015.): "Ministri su potvrdili da studenti trebaju sudjelovati u organizaciji i sadržaju obrazovanja na sveučilištima i ostalim visokoškolskim institucijama, te na njih utjecati. Također su ponovno istaknuli potrebu, koju su naglasili studenti, da se u Bolonjskom procesu u obzir uzme i socijalna dimenzija."

<sup>2</sup> Berlin Declaration on the Social Dimension, str. 2., dostupno na [http://www.student-affairs.eu/tl\\_files/student-affairs/content/BerlinDeclarationSocialDimension2011\\_EN.pdf](http://www.student-affairs.eu/tl_files/student-affairs/content/BerlinDeclarationSocialDimension2011_EN.pdf), (zadnji put posjećeno 20.4. 2015.); "With regard to the provision of service, students in Europe have a right to a strong social infrastructure: they need broadly accessible and sufficient study financing, affordable student housing and dining services, professional counselling in academic, social and psychological matters, and support for international mobility."; Priopćenje iz Bukurešta, str. 1. i 2., dostupno na [http://www.ehea.info/Uploads/\(1\)/Bucharest%20Communique%202012\(2\).pdf](http://www.ehea.info/Uploads/(1)/Bucharest%20Communique%202012(2).pdf) (zadnji put posjećeno 28.2. 2015.): "We will step up our efforts towards underrepresented groups to develop the social dimension of higher education, reduce inequalities and provide adequate student support services, counselling and guidance, flexible learning paths and alternative access routes, including recognition of prior learning. We encourage the use of peer learning on the social dimension and aim to monitor progress in this area."; Londonsko priopćenje, str. 5., dostupno na [http://www.ond.vlaanderen.be/hogeronderwijs/Bologna/documents/mdc/London\\_Communique18May2007.pdf](http://www.ond.vlaanderen.be/hogeronderwijs/Bologna/documents/mdc/London_Communique18May2007.pdf) (zadnji put posjećeno 10.4. 2015.): "We share the societal aspiration that the student body entering, participating in and completing higher education at all levels should reflect the diversity of our populations. We reaffirm the importance of students being able to complete their studies without obstacles related to their social and economic background."

<sup>3</sup> Vidi *infra* u bilj. 30, str. 11.

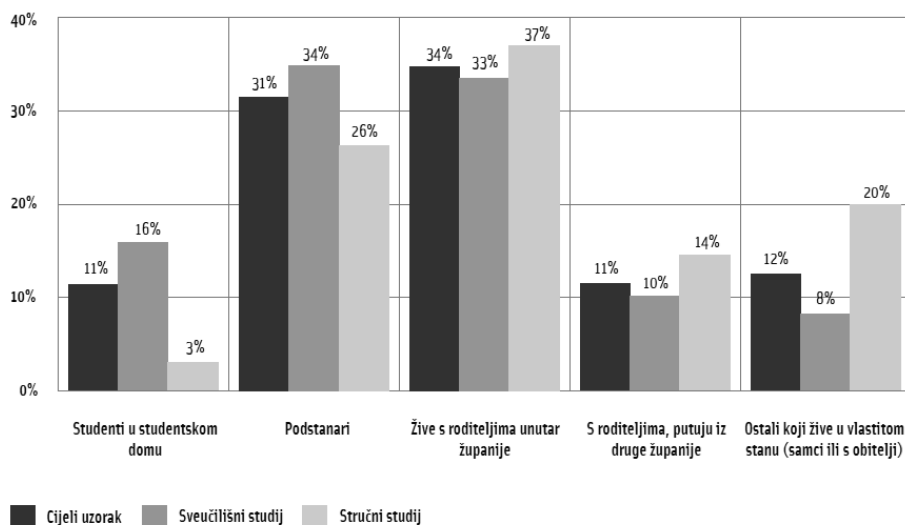
<sup>4</sup> Studentski centar u Zagrebu (u daljnjem tekstu: SC)

movu, od kojih se četiri nalaze u Zagrebu i jedan u Varaždinu pod uvjetima propisanim u Kriterijima za raspodjelu mjesta redovitim studentima u studentskim domovima studentskih centara u Republici Hrvatskoj, koje za svaku akademsku godinu donosi Ministarstvo znanosti, kulture i športa (u daljnjem tekstu MZOŠ). Što se tiče stanja u zemlji glede studentskog smještaja, prema Analizi Zajednice studentskih centara iz 2012. godine vidljiv je veliki nedostatak smještajnih kapaciteta s obzirom na potražnju.<sup>5</sup>

2010. godine provedeno je istraživanje u okviru projekta Eurostudent koji je financirala Europska komisija i u kojem je sudjelovala Hrvatska (vidi Grafikon 1.).<sup>6</sup> Iz rezultata istraživanja vidljivo je da 33% studenata živi s roditeljima unutar županije u kojoj studiraju, dok 10% studenata živi s roditeljima izvan županije. 16% studenata smješteno je u studentskim domovima dok 34% studenata ima status podstanara. Samo 8% studenata žive u vlastitom stanu.<sup>7</sup>

Na temelju navedenog istraživanja Eurostudenta proizlazi kako je među gorućim problemima uz plaćanje školarina, status izvanrednog studenta, rad uz studij, također i problem nedovoljnih smještajnih kapaciteta u studentskim domovima te osuđenost većeg broja studenata na skuplji privatni smještaj.

Grafikon 1. Profil studenta s obzirom na vrstu smještaja<sup>8</sup>



<sup>5</sup> Strategija razvoja sustava podrške studentima Sveučilišta u Zagrebu (2013. - 2025.), str. 9., dostupno na <http://www.unizg.hr/o-sveucilistu/dokumenti-i-javnost-informacija/dokumenti-sveucilista/strateski-dokumenti/> (zadnji put posjećeno 28.2.2015.)

<sup>6</sup> Socijalna i ekonomska slika studentskog života u Hrvatskoj (Croatian national report; language: Croatian), dostupno na <http://www.eurostudent.eu/results/reports> (zadnji put posjećeno 25.4.2015.)

<sup>7</sup> *Ibid.*, str. 45.

<sup>8</sup> *Ibid.*, str. 44.

## 2. 2. Modeli rješavanja problema vezanog za nedostatak smještajnog kapaciteta

### 2. 2. 1. Strategija razvoja sustava podrške studentima Sveučilišta u Zagrebu (2013. - 2025.)

Uzimajući u obzir prethodno navedenu situaciju, Sveučilište u Zagrebu je donijelo Strategiju razvoja sustava podrške studentima Sveučilišta u Zagrebu (2013. - 2025.).<sup>9</sup> U programu je navedeno da je cilj povećati smještajne kapacitete na način da svi studenti koji u mjesto studiranja dolaze iz drugih županija mogu biti smješteni u domove. U daljnjoj budućnosti to bi se pravo trebalo omogućiti i domicilnim studentima (studentima kojima je mjesto prebivališta u mjestu studiranja). Svakako je nužno uskladiti povećanje smještajnih kapaciteta s upisnom politikom. Prema Strategiji, nove studentske domove projektirat će se na način da imaju sobe u zajednicama apartmanskog tipa (nekoliko soba povezano zajedničkom kuhinjom i dnevnom sobom), da omogućavaju smještaj studenata supružnika i njihove djece, te se predviđaju i ostali sadržaji kao što su sportske dvorane, liječničke i stomatološke ambulante te dovoljan broj čajnih kuhinja i prostora za učenje na svakom katu doma kao i zajedničke prostorije za druženje studenata, barem 5% smještajnih kapaciteta za studente s invaliditetom i potrebnim sadržajima za njih. Navedeno je da je u okviru podizanja studentskog standarda potrebno povećati smještajne kapacitete (novi kapaciteti na prostorima kampusa Borongaj) te uložiti u obnovu postojećih kapaciteta.<sup>10</sup>

### 2. 2. 2. Model javno-privatnog partnerstva

S obzirom na navedeno, u RH se bilježi nedostatak smještajnih kapaciteta za studente. Državni domovi su preopterećeni te su mnogi od njih u poprilično lošem stanju. Izgradnja privatnih domova vjerojatno se ne bi pokazala kao potpuno adekvatno rješenje što zbog smanjenja mogućnosti utjecaja države na kvalitetu smještaja te osiguranje određenih standarda (moguć monopol, diskriminacijsko postupanje, itd.), što zbog nedostatka same inicijative vezane uz pružanje privatnog studentskog smještaja trenutno u našoj zemlji. Kao moguće rješenje i svojevrсни kompromis javlja se model studentskih domova kao javno-privatnih partnerstava o čemu već postoje određene inicijative u zemlji.<sup>11</sup> Prema Zakonu o javno privatnom partnerstvu radi se o dugoročnom ugovornom odnosu između javnog i privatnog partnera kojem je predmet izgradnja i održavanje javne građevine u svrhu pružanja javnih usluga iz okvira nadležnosti javnog partnera.<sup>12</sup> Kao temeljne prednosti navedenog ističu se ekonomičnije i kvalitetnije pružanje javnih usluga. Naime, s obzirom da javni partner prenosi na privatnog partnera rizik vezan uz izvođenje radova i održavanje građevine, javni partner se može u većoj mjeri fokusirati na obavljanje poslova iz svoje primarne nadležnosti (u ovom slučaju obrazovanje i popratne djelatnosti).<sup>13</sup> Ukratko, radilo bi se o ugovornom odnosu između Sveučilišta i privatnika zainteresiranih za suradnju. Kako bi privatni subjekt bio zadužen za izgradnju doma odnosno eventualno preuređenje već postojećeg građevinskog objekta u svrhu studentskog doma, Sveučilište bi se koncentriralo na pružanje obrazovnih usluga te bi tako obje strane iskoristile svoje resurse na najbolji način. Postiglo bi se povećanje smještajnih kapaciteta, a smještaj bi postao pristupačniji te u većoj mjeri zadovoljavao određene standarde kvalitete. Privatnici s druge strane dobivaju

<sup>9</sup> *Op. cit.*, u bilj. 5., str. 3. (zadnji put posjećeno: 28.2.2015.)

<sup>10</sup> *Op. cit.*, u bilj. 5., str. 3.; str. 16. (zadnji put posjećeno 25.4.2015)

<sup>11</sup> Inicijativa trenutno postoji na Sveučilištu u Rijeci, dostupno na [https://www.uniri.hr/index.php?option=com\\_content&view=article&id=4716%3Aabove-konaite-h-a-postat-e-studentski-doma-sa-600-kreveta-novi-list-17-1-2015&catid=54%3Amediji-o-sveuilitu&Itemid=154&lang=hr](https://www.uniri.hr/index.php?option=com_content&view=article&id=4716%3Aabove-konaite-h-a-postat-e-studentski-doma-sa-600-kreveta-novi-list-17-1-2015&catid=54%3Amediji-o-sveuilitu&Itemid=154&lang=hr) (zadnji put posjećeno 12. 3. 2015.)

<sup>12</sup> Zakon o javno-privatnom partnerstvu (Narodne novine, pročišćeni tekst, 152/14; u daljnjem tekstu: ZJPP)

<sup>13</sup> Čl. 2. st. 2. ZJPP-a: „Prilikom provedbe projekta JPP-a, privatni partner preuzima od javnog partnera obvezu i rizike vezane uz proces gradnje, te najmanje jedan od sljedeća dva rizika: rizik raspoloživosti javne građevine i rizik potražnje.“

moгућност za realizaciju određenih projekata od kojeg bi ostvarili profit. Kao rezultat svega navedenog moglo bi se postići da i država više ulaže u već postojeće domove zbog novonastale konkurencije. Ministarstvo bi propisalo uvjete koje privatni partner mora imati kao i standarde koje bi novoizgrađeni dom trebao zadovoljavati (primjerice poštivanje HACCP standarda u menzama, kvalifikacije stručnog kadra, broj čitaonica, stupanj informatičke opremljenosti itd.).<sup>14</sup>

### 3. Uređenje i načini ostvarivanja prava na studentski smještaj u studentske domove u Republici Hrvatskoj

#### 3. 1. Pravno uređenje prava na smještaj u studentske domove u Republici Hrvatskoj

Kako bi se studentima osiguralo i zaštitilo njihovo pravo na obrazovanje potrebno je to pravo zaštititi najvišom razinom zaštite; Ustavom Republike Hrvatske zaštićeno je i osigurano pravo na obrazovanje: obrazovanje je svakome dostupno, pod jednakim uvjetima, a u skladu s njegovim sposobnostima.<sup>15</sup> Da bi obrazovanje uistinu svima bilo dostupno pod jednakim uvjetima, društvo se treba pobrinuti za sve one kojima je pomoć potrebna kako bi mogli ostvariti što lakši pristup obrazovanju, pomažući im stipendijama, subvencijama i stambenim zbrinjavanjem. Upravo je za što kvalitetnije studiranje potrebno osigurati kvalitetan smještaj studentima. Mnogi studenti iznajmljuju stanove (privatni najam), ali većina njih nema jednake mogućnosti s obzirom na cijene najamnina koje prevladavaju na tržištu. Studenti koji nemaju mogućnosti za navedeno imaju se pravo prijaviti na natječaj za smještaj u studentske domove ukoliko ispunjavaju propisane kriterije. Kako je već navedeno, Ustav uređuje i zaštićuje pravo na obrazovanje, ali njegova daljnja razrada prepuštena je zakonodavcu. Sustav visokog obrazovanja, odnosno visoka učilišta, sveučilišta, veleučilišta i visoke škole, studiji visokih učilišta, uređen je Zakonom o znanstvenoj djelatnosti i visokom obrazovanju.<sup>16</sup> Istim se Zakonom uređuju prava i dužnosti studenata te stjecanje i gubitak statusa studenta. Iako su detaljno razrađena prava studenata, a time i ustavno pravo na obrazovanje, Zakon o znanstvenoj djelatnosti ne spominje izričito studentovo pravo na smještaj u studentskom domu. Jedno od prava koje Zakon o znanstvenoj djelatnosti navodi jest pravo na kvalitetan studij i obrazovni proces, no pitanje je kako student može ostvariti kvalitetan studij ukoliko mu zakonom nije izričito osigurano pravo na smještaj koje se dalje može razrađivati potrebnim pravilnicima. Zakon jedino navodi da student ima pravo i na druga prava predviđena statutom i drugim općim aktima visokog učilišta.<sup>17</sup> Statutom Sveučilišta u Zagrebu propisano je kako redoviti student ima pravo na zdravstveno osiguranje, subvencioniranu prehranu, smještaj u studentskom domu te druga prava koja stječe u skladu s posebnim propisima.<sup>18</sup> Za Sveučilište u Zagrebu poslove smještaja studenata

<sup>14</sup> Hazard Analysis Critical Control Points (HACCP) je sustav osiguranja zdravstvene ispravnosti proizvoda. (dostupno na <http://www.zzzjz.hr/index.php?id=34>, zadnji put posjećeno 15.3.2015.)

<sup>15</sup> Čl. 66. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, pročišćeni tekst, 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14; u daljnjem tekstu Ustav): „Obrazovanje je u Republici Hrvatskoj svakome dostupno, pod jednakim uvjetima, u skladu s njegovim sposobnostima.“

<sup>16</sup> Zakon o znanstvenoj djelatnosti i visokom obrazovanju (Narodne novine, pročišćeni tekst, 123/03, 198/03, 105/04, 174/04, 02/07, 46/07, 45/09, 63/11, 94/13, 139/13, 101/14, u daljnjem tekstu: Zakon o znanstvenoj djelatnosti)

<sup>17</sup> Čl. 88. st. 1. t. 14. Zakona o znanstvenoj djelatnosti.: „Student ima pravo na druga prava predviđena statutom i drugim općim aktima visokog učilišta.“

<sup>18</sup> Čl. 54. st. 3. Statuta Sveučilišta u Zagrebu (donesen na temelju čl. 59. Zakona o znanstvenoj djelatnosti (NN 123/2003, 105/2004) od strane Senata Sveučilišta u Zagrebu; u daljnjem tekstu: Statut Sveučilišta): „Pravo na zdravstveno osiguranje, subvencioniranu prehranu, smještaj u studentskom domu te druga prava redoviti student stječe u skladu s posebnim propisima.“

Čl. 54. st. 3. Statuta Sveučilišta: „Pravo na zdravstveno osiguranje, subvencioniranu prehranu, smještaj u stu-

obavlja SC u Zagrebu. SC je ustanova u sastavu Sveučilišta koja je ujedno i u njegovom vlasništvu. Svojim Statutom SC uređuje svoje unutarnje ustrojstvo, djelatnosti, upravljanje, planiranje i druga pitanja bitna za njegovo pravilno funkcioniranje.<sup>19</sup> Tako uređenje prava i obveza studenata stanara te njihove materijalne i disciplinske odgovornosti regulira Pravilnik o domskom redu i uvjetima boravka studenata u studentskom domu (u daljnjem tekstu: Pravilnik).<sup>20</sup> No, ostala pitanja kao što su detaljni uvjeti natječaja, kriteriji, odgovornost zaposlenika u domovima, njihove dužnosti, dužnosti uprave i upravitelja studentskog doma i slična pitanja ostaju neregulirana potrebnim aktima. MZOŠ svake godine raspisuje Odluku o kriterijima za raspodjelu mjesta redovitim studentima u studentskim domovima studentskih centara i u učeničkim domovima u Republici Hrvatskoj.<sup>21</sup> Sukladno toj Odluci, SC raspisuje Natječaj za raspodjelu mjesta u studentskim domovima.<sup>22</sup> Kako ne postoji pravilnik kojim bi se detaljno regulirali kriteriji za smještaj, bodovne granice koje student mora ostvariti kako bi stekao pravo na smještaj, načini izračuna bodova, vrijeme donošenja i donošenje rješenja o rezultatima natječaja te mogućnosti podnošenja žalbe na rješenje, navedena pitanja ostaju i nadalje regulirana Odlukom koja se donosi svake godine te odlukama SC-a. Prema tome, studentovo pravo na smještaj u studentski dom prvenstveno ovisi o odlukama Ministarstva i SC-a koje su podzakonski akti podložniji promjenama i neizvjesnostima. S obzirom na navedeno, može se zaključiti kako postoji samo jedan konkretan i stalan propis kojim se uređuju prava i dužnosti studenata stanara – Pravilnik.

### 3. 2. Odluka o kriterijima za raspodjelu mjesta redovitih studenata u studentskim domovima studentskih centara i učeničkih domova u Republici Hrvatskoj za akademsku godinu 2014./2015.

Raspodjelu studenata u studentske domove obavljaju studentski centri na temelju provedenog natječaja za smještaj u studentske domove koji se raspisuje temeljem Odluke koju svake godine donosi MZOŠ. Studentski centri prikupljaju osobne podatke studenata, propisane Odlukom, u svrhu utvrđivanja rang liste studenata koji su podnijeli prijavu za smještaj. Navedenom Odlukom propisani su kriteriji za smještaj kao i način provođenja natječaja. Smještaj studenata u slobodne kapacitete domova provodi se isključivo s rang liste koju odrede studentski centri. Najkasnije u roku osam dana od objave natječaja može se uputiti žalba Povjerenstvu za žalbe Studentskog centra u Zagrebu.<sup>23</sup>

### 3. 3. Kriteriji za smještaj u studentske domove

Pravo sudjelovanja na natječaju imaju isključivo redoviti studenti državljani RH, osim onih koji imaju prebivalište u mjestu u kojem studiraju.<sup>24</sup> Moguće je sudjelovanje na na-

dentskom domu te druga prava redoviti student stječe u skladu s posebnim propisima.“

<sup>19</sup> Statut Studentskog centra u Zagrebu (donesen na temelju čl. 54. st.1. Zakona o ustanovama u skladu s odredbama Zakona o znanstvenoj djelatnosti i visokom obrazovanju i člankom 50. Statuta Sveučilišta u Zagrebu; u daljnjem tekstu: Statut SC-a)

<sup>20</sup> Vidi *infra* u *bilj.* 30., str. 11.

<sup>21</sup> Odluka o kriterijima za raspodjelu mjesta redovitim studentima u studentskim domovima studentskih centara i učeničkim domovima u Republici Hrvatskoj za akademsku godinu 2014./2015. (Na temelju čl. 39. Zakona o ustavu državne uprave (Narodne novine, 150/11) te čl. 88. stavka 3. Zakona o znanstvenoj djelatnosti i visokom obrazovanju (Narodne novine, broj 123/03, 105/04, 174/04, 2/07 - Odluka USRH, 46/07, 45/09 i 63/11), dostupno na <http://www.sczg.unizg.hr/smjestaj/>, zadnji put posjećeno 10.04.2015.; u daljnjem tekstu: Odluka

<sup>22</sup> Tekst Natječaja dostupan na <http://www.sczg.unizg.hr/smjestaj/smjestaj/kriteriji-za-raspodjelu-mjesta/> (zadnji put posjećeno 25.4.2015.)

<sup>23</sup> Dostupno na <http://www.sczg.unizg.hr/smjestaj/> (zadnji put posjećeno 27.4.2015.)

<sup>24</sup> Dio V. Odluke: „Studentski centri mogu odobriti iznimno, zbog posebnih uvjeta, prijavu za sudjelovanje u natječaju za raspodjelu mjesta u studentskim domovima i studentima koji imaju prebivalište u mjestu u kojem studiraju.“

tečaju za one studentske domove u mjestima u kojima student studira.<sup>25</sup> Kriteriji određuju dvije kategorije dobivanja smještaja; studente koji imaju pravo na izravno dobivanje mjesta u studentskom domu te ostale studente koji dobivaju mjesto u domu prema broju bodova na temelju prosjeka ocjena svih razreda srednjoškolskog obrazovanja ili prosjeka ocjena svih položenih ispita na studiju. Kriterije za dobivanje izravnog smještaja u studentski dom možemo podijeliti u dvije skupine; pravo na izravan smještaj temeljem kriterija uspješnosti u dosadašnjem tijeku studija odnosno srednjoškolskog obrazovanja te pravo na izravan smještaj temeljem socijalnih kriterija. Pod socijalne kriterije svrstana su primjerice djeca smrtno stradalih branitelja u Domovinskom ratu, djeca HRVI iz Domovinskog rata, djeca umrlih roditelja, osobe koje su do punoljetnosti bile smještene u domovima socijalne skrbi ili udomiteljskim obiteljima, studenti s invaliditetom, studenti poplavljenih područja itd.<sup>26</sup> Ostali studenti dobivaju mjesto prema zbroju bodova temeljem prosjeka svih ocjena srednjoškolskog obrazovanja ili prosjeka ocjena svih položenih ispita u dosadašnjem tijeku studija.<sup>27</sup> Odlukom su propisani i dodatni bodovi na temelju uspjeha u studiju (primjerice studenti koji su upisali višu godinu studija bez zaostajanja, dobitnici rektorovih i drugih propisanih nagrada tokom studija, studenti koji studiraju u znanstvenim područjima koja se vode kao deficitarna u RH), zatim dodatni bodovi temeljem socijalnog statusa studenata

<sup>25</sup> Dio VI. Odluke

<sup>26</sup> Dio Odluke pod točkama: 1.8. Studenti kojima su oba roditelja umrla, nestala ili nepoznata. 1.9. Studenti čiji su roditelji razvedeni (uključujući i djecu iz izvanbračnih zajednica), a preminuo je onaj kome su bili sudski dodijeljeni ili s kojim su živjeli. Uvjet ostvarivanja prava na izravan smještaj u dom na temelju ove točke postojanje je odluke o privremenom uzdržavanju nadležnog centra za socijalnu skrb, što je doneseno sukladno odredbi članka 352. Obiteljskog zakona (Narodne novine, broj 116/03, 17/04, 136/041, 107/07, 57/11 i 61/11) zbog propuštanja drugog roditelja da ispunjava obvezu uzdržavanja studenta. 1.10. Studenti koji su bili smješteni u domove socijalne skrbi ili u udomiteljske obitelji do punoljetnosti. 1.11. Studenti s invaliditetom od 1. do 5. kategorije invalidnosti (iznad 50% tjelesnog oštećenja), uključujući i studente s invaliditetom na poslijediplomskom sveučilišnom studiju. Status ovih studenata dokazuje se rješenjem o postotku tjelesnog oštećenja Hrvatskoga zavoda za mirovinsko osiguranje. 1.12. Studenti, djeca smrtno stradaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskoga rata, studenti, djeca HRVI iz Domovinskoga rata, studenti, HRVI iz Domovinskoga rata I. skupine te studenti hrvatski branitelji iz Domovinskoga rata na temelju članka 56. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskoga rata i članova njihovih obitelji (Narodne novine, broj 174/04, 92/05, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10 - OUSRH, 55/11, 140/12 i 33/13), ako nemaju zaostajanje tijekom studija u Republici Hrvatskoj. 1.13. Studenti koji su djeca poginulih, umrlih ili nestalih pod okolnostima iz članka 6., 7. i 8. Zakona o zaštiti vojnih i civilnih invalida rata (Narodne novine, broj 33/92, 57/92, 77/92, 58/93, 2/94, 76/94, 108/95, 108/96, 82/01, 94/01 i 103/03), studenti koji su civilni invalidi rata čije je oštećenje organizma nastalo pod okolnostima iz članka 8. navedenog zakona, te studenti, djeca mrimodopskih vojnih i civilnih invalida rata I. skupine sa 100% oštećenjem organizma, ako nemaju zaostajanje tijekom studija u Republici Hrvatskoj. 1.14. Studenti kojima je dodijeljena državna stipendija grupe „A“ (osobito daroviti studenti) na temelju Pravilnika o dodjeljivanju stipendija redovitim studentima dodiplomskih studija i naknada dijela troškova školarine studentima poslijediplomskih studija (Narodne novine, broj 151/02), studenti kojima je dodijeljena državna studentska stipendija grupe „D“ na temelju članka 54. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskoga rata i članova njihovih obitelji (Narodne novine, broj 174/04, 92/05, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10 - OUSRH, 55/11, 140/12 i 33/13), studenti kojima je dodijeljena državna studentska stipendija grupe „D1“ na temelju članka 48.e Zakona o zaštiti vojnih i civilnih invalida rata (Narodne novine, broj 33/92, 57/92, 77/92, 58/93, 2/94, 76/94, 108/95, 108/96, 82/01, 94/01 i 103/03) te studenti stipendisti Fonda za stipendiranje hrvatskih branitelja iz Domovinskoga rata i djece hrvatskih branitelja iz Domovinskoga rata, uz uvjet da nemaju zaostajanje tijekom studija u Republici Hrvatskoj te imaju potpisan ugovor s Fondom o dodjeli studentske stipendije (ne odnosi se na studente koji upisuju prvu godinu studija te imaju ugovor o dodjeli stipendije za srednjoškolsko obrazovanje), ako nemaju zaostajanje tijekom studija u Republici Hrvatskoj. 1.15. Svi studenti koji ispunjavaju uvjete za ostvarivanje prava na izravan smještaj u dom iz točaka 1.12., 1.13. i 1.14. ovih kriterija isto pravo mogu ostvariti isključivo ako mjesečni prihodi njihova kućanstva u 2012. godini ne prelaze po lanu kućanstva iznos od 60% proračunske osnovice (1.995,60 kuna). Visina prihoda članova kućanstva utvrđuje se isključivo na temelju potvrde nadležne porezne uprave Ministarstva financija RH o visini dohotka za 2012. godinu za sve članove zajedničkog kućanstva, uključujući maloljetnu braću i sestre te studenta kao podnositelja zahtjeva za smještaj u studentski dom te potvrde o visini ukupno isplaćene mirovine Hrvatskoga zavoda za mirovinskog osiguranje za 2012. godinu (za sve članove zajedničkoga kućanstva).

<sup>27</sup> Dio II. Kriterija za raspodjelu mjesta redovitim studentima studentskih domova studentskih centara u Republici Hrvatskoj u akademskoj godini 2013./2014.; u daljnjem tekstu Kriteriji; (sadržani u Odluci)

(primjerice studenti čija su oba roditelja nezaposlena, studenti razvedenih roditelj koji žive u zajedničkom kućanstvu sa samo jednim roditeljem, studenti koji imaju malodobno dijete...) te dodatni bodovi za studente, hrvatske branitelje i studente, djecu hrvatskih branitelja koji ne uspiju dobiti izravan smještaj u dom.<sup>28</sup>

Pravo na smještaj imaju isključivo redovni studenti zbog čega možemo postaviti pitanje adekvatnosti regulacije zaštite izvanrednih studenata kako po pitanju smještaja u studentske domove tako i općenite regulacije njihova statusa. Naime status izvanrednih studenata je reguliran čl. 86. st. 6. Zakona o znanstvenoj djelatnosti koji propisuje da je izvanredni student onaj koji obrazovni program pohađaj uz rad ili drugu aktivnost koja traži specifičan program. Troškove takvog studija u cijelosti ili dijelom snosi sam student, sukladno općem aktu sveučilišta, veleučilišta ili visoke škole.<sup>29</sup> Trebalo bi uzeti u obzir da svakako postoje izvanredni studenti koji su iz različitih razloga primorani imati taj status te bi se zbog navedenog moglo postaviti pitanje pravičnosti takve šture i nedovoljne regulacije; primjerice osoba koja je primorana studirati uz rad osuđena je, što se smještaja tiče, na stanove sa privatnog tržišta koji se iznajmljuju po znatno višim cijenama od cijena studentskih domova.

### 3. 4. Pravilnik o domskom redu i uvjetima boravka studenata u studentskom domu

Najvažniji i jedini propis kojim su uređena prava i obveze studenata stanara i domova je Pravilnik o domskom redu i uvjetima boravka studenata u studentskom domu.<sup>30</sup> U čl. 1. navedeno je da Pravilnik regulira useljenje i iseljenje studenata, prava i obveze studenata stanara te odgovornost studenata stanara doma.

#### 3. 4. 1. Općenito o smještaju u studentskom domu

Pravo na smještaj student može ostvariti na temelju ostvarenih bodova u natječaju za smještaj studenata. Na početku akademske godine studenti su dužni useliti u dom, a rok za useljenje određen je u skladu sa trajanjem akademske godine. Što se tiče uvjeta koje student mora ispuniti kako bi stekao pravo na useljenje, propisano je predodžbenje osobne iskaznice, dokaza o obavljenom liječničkom pregledu, studentske iskaznice (X-ice) te također predodžbenje dokaza o prijavi boravka i plaćanje stanarine za tekući mjesec.<sup>31</sup> Prema čl. 7. st. 1. Pravilnika ispunjenjem navedenih obveza student postaje stanarom Studentskog doma u tekućoj akademskoj godini, a uprava Studentskog doma ga zadužuje potrebnom opremom za stanovanje koju čini nepokretni i pokretni dio specificiran u kartici zaduženja, koju student obvezno potpisuje nakon što se uvjeri da je sve što je navedeno zaprimio u ispravnom stanju. Nakon useljenja student je dužan u roku od 24 sata sastaviti zapisnik o stanju u sobi i u propisanom roku predati ga upravi. Propuštanjem navedene radnje smatra se da je soba zaprimljena u urednom stanju.<sup>32</sup>

Kontrola prava na smještaj je revizijska ili povremena. Revizijska se kontrola provodi putem revizije prava na smještaj koju organizira i provodi Revizijska komisija SC-a. Povremena kontrola provodi se neposrednim uvidom u sobe. Dan i vrijeme povremene kontrole kao i način njene provedbe određuje upravitelj studentskog doma.<sup>33</sup>

<sup>28</sup> Dio III. Kriterija

<sup>29</sup> Čl. 52. st. 3. Statuta Sveučilišta: „Izvanredni studenti su oni koji studiraju isti program kao i redoviti studenti, ali po posebnom izvedbenom planu. Troškove studija u cijelosti ili dijelom podmiruje student sukladno općem aktu Sveučilišta.“

<sup>30</sup> Pravilnik o domskom redu i uvjetima boravka studenata u studentskom domu (donesen na temelju čl. 37. točka "g", čl. 59. st. 1. alineja 8. Statuta Studentskog centra u Zagrebu i odredbe točke III, st. 1., alineja 22. Odluke o sanaciji Studentskog centra u Zagrebu; dostupno na glavnom ulazu u studentske domove)

<sup>31</sup> Čl. 6. st. 2. i st. 3. Pravilnika

<sup>32</sup> Čl. 7. st. 2. i 3. Pravilnika

<sup>33</sup> Čl. 10. st. 7. Pravilnika



Pravilnik razlikuje redovno i izvanredno iseljenje. Budući da se pravo na smještaj ostvaruje na određeno vrijeme, od početka akademske godine do 15. srpnja iduće, istekom navedenog perioda dolazi do redovnog iseljenja.<sup>34</sup> No, prema čl. 11. st. 2. Pravilnika moguće je i izvanredno iseljenje tokom trajanja akademske godine pri čemu student stanar nije obavezan navoditi razloga iseljenja. Stanari doma obvezni su se razdužiti prilikom iseljenja što obuhvaća uređenje sobe, vraćanje pokretnog dijela imovine te podmirenje dugova na osnovu stanarine, štete te ostalih obveza. Način, vrijeme i mjesto razduživanja određuje upravitelj Studentskog doma i o tome pismeno obavještava stanare Studentskog doma.<sup>35</sup> Pravilnik u čl. 13. st. 1. predviđa i privremeni smještaj studenata u domove od 15. srpnja do 31. kolovoza. Program smještaja svojom odlukom utvrđuje studentski dom u kojem će organizirati privremeni smještaj, uvjete privremenog smještaja i cijenu smještaja kao i prava i obveze studenata tijekom privremenog smještaja.<sup>36</sup>

### 3. 4. 2. Prava studenata stanara

Među pravima studenata stanara kao najvažnije ističe se pravo na korištenje smještaja pod kojim podrazumijevamo pravo na korištenje pripadajućeg inventara i ostale opreme u sobi, pravo na namjensko korištenje zajedničkih prostorija, pravo na korištenje komunalnih usluga (voda, električna energija, grijanje, i sl.), pravo na čišćenje sobe te pravo na otklanjanje kvarova.<sup>37</sup> Uz navedena, postoje i ostala prava kao što su pravo na primanje posjeta u propisanom vremenu te pravo primanja na noćenje oca, majku, brata, sestru, supružnika i dijete uz pisanu suglasnost i obveznu prijavu upravi doma.<sup>38</sup>

### 3. 4. 3. Obveze studenata stanara

Uredno plaćanje mjesečne stanarine jedna je od najvažnijih obveza studenata stanara. Student je obavezan platiti stanarinu od dana naznačenog kao dan useljenja u dokumentu kojim useljava u dom, ali ukoliko je odgodio useljenje, plaća stanarinu s danom 1. listopada.<sup>39</sup> Također je obavezan plaćati stanarinu do kraja tekućeg mjeseca za naredni mjesec osobno uz predodženu studentske iskaznice.<sup>40</sup> Prema čl. 21. st. 2. Pravilnika ukoliko student zakasni s plaćanjem stanarine, smatrat će se da se dobrovoljno odrekao prava na smještaj te dolazi do njegovog iseljenja na temelju rješenja kojeg izdaje upravitelj studentskog doma. Prema čl. 20. st. 4. Pravilnika, u slučaju objektivnih razloga upravitelj studentskog doma može odobriti plaćanje stanarine sa zakašnjenjem, no što će se smatrati objektivnim razlogom procjenjuje se od slučaja do slučaja, budući da primjeri takvih razloga nisu navedeni u Pravilniku. Prema tome, kao što je prethodno navedeno, u slučaju zakašnjenja samo jedne stanarine dolazi do pretpostavke da se student odrekao prava na smještaj. Postavlja se pitanje prikladnosti ovako stroge posljedice neplaćanja stanarine, budući da su studenti u pravilu osobe bez stalnih novčanih primanja pa su teškoće u plaćanju mjesečne stanarine moguće i prisutne. Kada bi se sklapao ugovor o smještaju u studentski dom, u tom slučaju bi situacija glede zakašnjenja plaćanja stanarine bila drugačija, budući da bi se na ugovor primjenjivale odredbe Zakona o obveznim odnosima.<sup>41</sup>

<sup>34</sup> Čl. 11. st. 1. Pravilnika

<sup>35</sup> Čl. 12. st. 3. Pravilnika

<sup>36</sup> Čl. 13. st. 2.

<sup>37</sup> Čl. 15. Pravilnika

<sup>38</sup> Čl. 16. Pravilnika

<sup>39</sup> Čl. 19. Pravilnika

<sup>40</sup> Čl. 20. st. 1. Pravilnika

<sup>41</sup> Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine, pročišćeni tekst, 35/05, 41/08, 125/11 ; u daljnjem tekstu: ZOO); vidi *infra* pod 5. 4. 2. 4., str. 32.

Člankom 22. Pravilnika propisano je da je student stanar obavezan čuvati imovinu doma te upotrebljavati je na način i u svrhu za koju je namijenjena. Uz navedeno, istim člankom propisana je zabrana radnji kojima se nanosi materijalna šteta domu (nanošenje štete na inventaru, nedozvoljeno iznošenje domskog namještaja i sl.). Nepridržavanje navedenih odredbi ima za posljedicu disciplinsku i materijalnu odgovornost stanara. Prema čl. 24. st. 1. stanar doma obavezan je u slučaju kvara ili oštećenja u sobi odmah prijaviti štetu na recepciji doma. Čl. 29. st. 2. propisuje da prouzročena šteta može biti individualna (kad je počinitelj poznat) te katna i domska (koju nadoknađuju stanari kata/svi stanari doma). Prema čl. 29. st. 3. Pravilnika visinu štete utvrđuje upravitelj studentskog doma na temelju zapisnika o učinjenoj šteti.

#### 3. 4. 4. *Disciplinska i materijalna odgovornost studenata stanara*

Ukoliko stanar povrijedi odredbe Pravilnika, općih akata SC-a te posebnih odluka ovlaštenog organa, postojat će njegova materijalna i disciplinska odgovornosti, neovisno o tome je li povreda učinjena u studentskom domu ili u ostalim objektima SC-a u Zagrebu.<sup>42</sup> Student posjetitelj, iako nije stanar studentskog doma, također će odgovarati materijalno i disciplinski ukoliko je povrijedio odredbe navedenog Pravilnika.<sup>43</sup>

Student stanar će disciplinski odgovarati ako svojom krivnjom prouzroči disciplinski ili teži disciplinski prijestup.<sup>44</sup> Nedopuštenim preseljenjem u drugu sobu, poduzimanjem radnji kojima prouzrokuje materijalnu štetu na imovini doma, neprijavlivanjem kvara i oštećenja te neodazivanjem pozivu od strane upravitelja studentskog doma, stanar čini disciplinski prijestup ukoliko navedene odredbe povrijedi namjerno ili krajnjom nepažnjom.<sup>45</sup> Pravilnik iscrpno i taksativno navodi teže disciplinske prijestupe kao što su primjerice teže remećenje reda i mira, namjerno činjenje radnje koja ima za cilj izazivanje opasnosti za osobe i imovinu, namjerno propuštanje radnje kojom bi se spriječila opasnost za osobe i imovine, namjerno nanošenje štete imovini studentskog doma, krivotvorenje dokumenata i isprava na temelju kojih su ostvarili pravo na smještaj, ustupanje svojeg prava na smještaj drugoj osobi, prodaja ili kupovina prava na smještaj u studentskom domu, krađa imovine studentskog doma. Navedene radnje predstavljaju teže disciplinske prijestupe ukoliko ih je student, jednako kao i disciplinski prijestup, učinio namjerno ili krajnjom nepažnjom.<sup>46</sup> Ovisno o okolnostima slučaja (otegotnim i olakotnim, počinjenom prijestupu, odnosno radi li se o težem ili lakšem disciplinskom prijestupu, stanaru doma ili posjetitelju) upravitelj doma rješenjem određuje sljedeće disciplinske mjere za utvrđenu disciplinsku odgovornost: opomena, opomena pred isključenje, isključenje iz studentskog doma za jednu godinu, isključenje iz studentskog doma za sve vrijeme studiranja, gubitak prava na smještaj za jednu godinu te gubitak prava na smještaj za sve vrijeme studiranja.<sup>47</sup> Nakon što prvostupanjski disciplinski organ upravitelj studentskog doma donese rješenje o izrečenoj disciplinskoj mjeri, student ima pravo žalbe na dotično rješenje o kojoj odlučuje Komisija za žalbe SC-a.<sup>48</sup> Ukoliko komisija za žalbe u roku 15 dana od dana dostavljanja žalbe ne riješi žalbu, student može u narednom roku od 30 dana pokrenuti upravni spor.<sup>49</sup>

<sup>42</sup> Čl. 30. st. 1. Pravilnika

<sup>43</sup> Čl. 30. st. 2. Pravilnika

<sup>44</sup> Čl. 31. Pravilnika

<sup>45</sup> Čl. 32. Pravilnika

<sup>46</sup> Čl. 33. Pravilnika

<sup>47</sup> Čl. 36. Pravilnika

<sup>48</sup> Čl. 47. Pravilnika: „Protiv Rješenja o izrečenoj disciplinskoj mjeri student može uložiti žalbu u roku od 5 (pet) dana od dana uručenja. Žalba se podnosi Komisiji za žalbe Studentskog centra u Zagrebu. Upravitelj Studentskog doma, nakon zaprimanja žalbe studenta istu je dužan dostaviti komisiji u roku od 3 dana od dana primitka te komisiji obrazložiti navode iz Rješenja.“

<sup>49</sup> Čl. 49. st. 2. i st. 3. Pravilnika

Materijalna odgovornost stanara postojat će u slučaju počinjenja štete na imovini studentskog doma, a istovremeno uz materijalnu i disciplinska odgovornost ako je takvu štetu prouzrokovao namjerno ili krajnjom nepažnjom.<sup>50</sup> Štetu i sve relevantne okolnosti vezanu uz nju utvrđuje upravitelj studentskog doma rješenjem kojim određuje i iznos koji je student dužan platiti, a o prigovoru na rješenje odlučuje Komisija za žalbe SC-a.<sup>51</sup> Za razliku od dosadašnjeg uređenja u kojem upravitelj jednostrano rješenjem određuje visinu naknade štete, kada bi se sklapao ugovor o smještaju u dom, prema čl. 345. st. 3. ZOO-a, ugovorne strane mogle bi sporazumno odrediti najviši iznos naknade štete.<sup>52</sup>

### 3. 4. 5. Studentski organi u domu

Zbog poboljšanja uvjeta stanovanja u studentskom domu te veće povezanosti stanara studentskog doma, SC-a u Zagrebu i Sveučilišta u Zagrebu i njegovih organa, čl. 52. Pravilnika predviđeno je osnivanje Odbora studentskog doma (u daljnjem tekstu: Odbor). Odbor putem preporuka i inicijativa izražava interes stanara studentskog doma i usmjerava ga prema nadležnim tijelima.<sup>53</sup>

### 3. 4. 6. Posebna prava stanara studentskog doma

Kao posebna prava stanara navode se rezervacija soba i mogućnost osiguranja privremenog smještaja studenata Sveučilišta u Zagrebu koji ujedno nisu stanari studentskog doma. Prema čl. 55. st. 1. studenti koji su ostvarili pravo na smještaj mogu, sukladno odluci o rasporedu kapaciteta, rezervirati sobu za školsku godinu nakon objave rezultata natječaja.

SC može omogućiti studentima stanarima studentskog doma da tijekom akademske godine mogu uzeti na privremeni smještaj studenta pod određenim uvjetima: da je osoba redovit student Sveučilišta u Zagrebu; da je podnio u natječaju molbu za smještaj u studentski dom, a pravo na smještaj nije ostvario zbog nedostatka mjesta u studentskim domovima; da je bio stanar studentskog doma, a pravo je izgubio zbog upisa ponavljanja godine; da je ostvario pravo na smještaj, ali je isto izgubio jer nije na vrijeme uselio u dom; da je apsolvant pred diplomskim ispitom ili prelaznik iz drugog Sveučilišta.<sup>54</sup>

#### *Međuzaključak I.*

*Iz analiza propisa koji uređuju pravo na smještaj u studentskom domu proizlazi pod-normiranost pravnog uređenja prava na smještaj u studentskom domu. Pravilnik je jedini relevantan propis kojim se regulira pravni odnos studenta stanara i studentskog doma. Pravo na smještaj stječe se temeljem rezultata provedenog natječaja uz ispunjenje Pravilnikom propisanih obveza.<sup>55</sup> Iz analiziranih propisa proizlazi da student i studentski dom ne sklapaju ugovor kojim bi se uredila njihova prava i dužnosti. Slijedom navedenog opravdano se postavlja pitanje pravne naravi pravnog odnosa između studenta i studentskog doma što otvara čitav niz novih pitanja vezanih za zaštitu prava na smještaj u studentskom*

<sup>50</sup> Čl. 34. Pravilnika

<sup>51</sup> Čl. 35. Pravilnika: „Postojanje štete, okolnosti pod kojima je nastala, visinu štete i počinitelja utvrđuje upravitelj Studentskog doma nakon izvješća odgovornog radnika. Nakon utvrđivanja činjenica iz prethodnog stavka Rješenje donosi upravitelj Studentskog doma, a šteta se plaća putem uplatnice. Ako štetu prouzroči više stanara, svaki je stanar odgovoran za dio štete koju je prouzročio. Ukoliko se ne može ustanoviti udio svakog stanara pojedinačno u iznosu nastale štete, za štetu odgovaraju podjednako svi stanari sudionici u nastanku štetnog događaja. O prigovoru na Rješenje iz stavka 2. ovog članka odlučuje Komisija za žalbe Studentskog centra u Zagrebu, a prigovor na Rješenje odgađa njegovo izvršenje.“

<sup>52</sup> vidi *infra* pod 5. 1., str. 24.

<sup>53</sup> Čl. 54. Pravilnika

<sup>54</sup> Čl. 56. st. 1. Pravilnika

<sup>55</sup> Vidi *supra* pod 3. 4. 1., str. 11.

*domu, posebno u slučajevima kad student i studentski dom ne ispunjavaju sve obveze koje su sada uređene isključivo Pravilnikom. Sklapanjem ugovora pravni odnos između SC-a i studenta stanara postao bi građanskopravni te dobio dodatnu razinu zaštite budući da bi se na ugovor na odgovarajući način primjenjivale odredbe ZOO-a, za razliku od trenutne zaštite nedovoljno dostupnim i jasnim Pravilnikom.*<sup>56</sup>

#### **4. Anketa o informiranosti studenata i pravima o obvezama vezanim za smještaj u studentskom domu te pravima o obvezama doma**

##### **4. 1. Metodologija i svrha provođenja ankete**

Radi ispitivanja informiranosti studenata o njihovim pravima i obvezama vezanim za smještaj u domu te o pravima i obvezama studentskog doma provedena je anketa.<sup>57</sup> Anketa je provedena u razdoblju od 10. travnja do 23. travnja 2015. putem programa Google docs preko Interneta. Anonimno je ispitano 100 ispitanika među kojima su ravnomjerno zastupljeni stanari sva četiri studentska doma u Zagrebu (Studentski dom Stjepan Radić, Studentski dom Cvjetno naselje, Studentski dom Laščina, Studentski dom dr. Ante Starčević). Anketa je sastavljena od 19 pitanja, točnije od kombinacije otvorenih pitanja i pitanjima u kojima se nudi mogućnost višestrukog izbora.

S obzirom na prethodno razrađen Pravilnik, koji je jedini propis koji konkretno uređuje međusobna prava i obveze studenata i doma, svrha istraživanja bila je ispitati stvarnu informiranost studenata o njihovim pravima i obvezama kao stanara studentskog doma te o mogućnostima zaštite istih, ali i njihovu opću informiranost o ostalim propisima koji uređuju njihov pravni položaj, o natječaju za smještaj u domu te njihovim osobnim stavovima o navedenom.

##### **4. 2. Rezultati, rasprava i zaključak o provedenoj anketi**

###### *4. 2. 1. Opća upoznatost s pravom na smještaj u studentski dom*

Što se tiče upoznatosti studenata sa propisima koji uređuju njihova prava i obveze kao stanara doma, od 100 ispitanih samo 30 ih je odgovorilo ispravno, odnosno da je temeljni propis koji uređuje njihova prava i obveze Pravilnik. Ostatak ispitanika odgovorio je da nemaju saznanja, odnosno navelo propise koji ne uređuju navedeno (primjerice nikad donesen zakon o smještaju studenata, Status SC-a itd.).

Kao sporno pitanje među studentima pokazalo se pitanje trenutka stjecanja prava i obveza kao stanara doma. Prema čl. 64. Pravilnika student stanar stječe prava i obveze utvrđene Pravilnikom useljenjem u studentski dom. Manjina ispitanika (37%) odgovorilo je u skladu s potonjom odredbom, dok je ostatak ispitanika dalo neke od slijedećih odgovora kao što su primjerice trenutak rezultata natječaja, trenutak preuzimanja sobe, trenutak preuzimanja ključeva od sobe, predajom potrebne papirologije, plaćanjem prvog obroka stanarine, upisom u studentski dom i sl. S obzirom da u Pravilniku navedena sintagma „useljenje u dom“ nije dovoljno precizna i jasna, uistinu se ne može točno odrediti kojim trenutkom se stječu prava i obveze. Zbog navedenog, postavlja se pitanje mogu li se navedeni odgovori ispitanika smatrati pogrešnim.

Studenti stanari također nisu upoznati sa trajanjem prava na smještaj.<sup>58</sup> Čak 63% ispitanika je odgovorilo pogrešno, primjerice sukladno trajanju statusa redovnog studenta, do

<sup>56</sup> Dostupan na glavnom ulazu u studentske domove

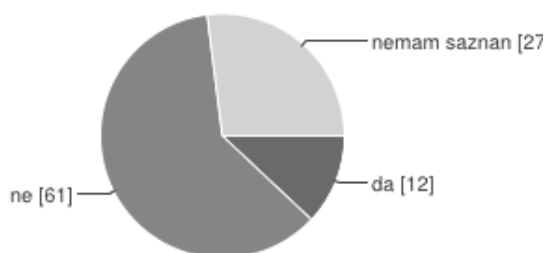
<sup>57</sup> Anketa se nalazi u prilogu rada na str. 53.- 56.

<sup>58</sup> Vidi *supra* pod 3. 4. 1., str. 11.

završetka studiranja, maksimalno osam godina, dokle god ispunjavaju uvjete navedene u natječaju, i sl.

Većina ispitanika (61%) je na pitanje sklapaju li ugovor o smještaju studenata u studentski dom odgovorilo ispravno, odnosno da se ugovor ne sklapa (vidi Grafikon 3.). No, unatoč tome, čak 75% ispitanika smatra da sklapanje ugovora kojim bi se detaljno ugovorila njihova prava i obveze nije potrebno. Jedan od najčešćih odgovora bio je da bi sklapanjem ugovora došlo do previše bespotrebne papirologije kako za SC tako i za studente. No, s obzirom da postoji mogućnost sklapanja adhezijskih ugovora (što bi se pokazalo vrlo korisnim s obzirom da bi se ugovor identičnog sadržaja sklapao s velikim brojem studenata) te mogućnost sklapanja ugovora u elektronskom obliku, prethodni argument nije valjan.

Grafikon 2. Jeste li sklopili ugovor prilikom smještaja u dom?

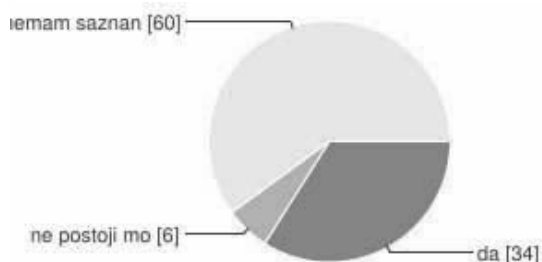


da	12%
ne	61%
nemam saznanja	27%

#### 4. 2. 2. Prava i obveze studenata stanara

Mogućnost privremenog smještaja jedno je od prava studenata stanara.<sup>59</sup> Rezultati ankete pokazuju da studenti stanari nisu upoznati s pravom na privremeni smještaj; čak je 60% ispitanika neispravno odgovorilo na postavljeno pitanje.

Grafikon 3. Imate li saznanja o mogućnosti privremenog smještaja u dom?



da	34%
ne postoji mogućnost privremenog smještaja, već samo smještaj na određeno vrijeme	6%
nemam saznanja	60%

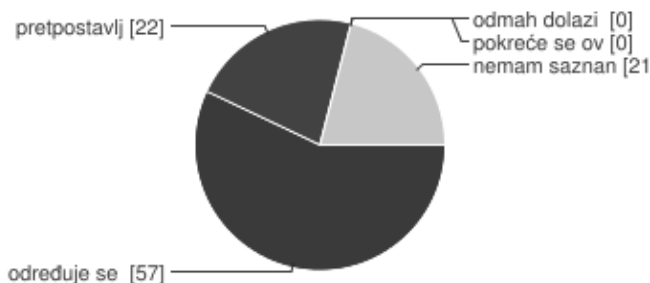
<sup>59</sup> Vidi *supra* pod 3. 4. 1., str. 12.

U pogledu obveza studenti stanari nisu upoznati s pitanjem plaćanje kaucije. Naime, Pravilnikom nije propisano davanje kaucije prilikom useljenja već samo plaćanje stanarine za tekući mjesec uz druge propisane uvjete.<sup>60</sup> Većina ispitanika (67%) je pogrešno odgovorilo da je platilo kauciju, iz čega proizlazi njihovo nepoznavanje vlastitih obveza prema studentskom domu.

42% ispitanika nema saznanja o tome jamči li itko za njihovu obvezu plaćanja stanarine prema domu, 7% ih je odgovorilo da postoji jamac za njihovu obvezu, a 51% da nitko ne jamči. Začudjujuće je kako samo 51% ispitanika zna da jamstvo ne postoji budući da je za jamstvo potreban pisani pristanak jamca, što nijedan od ispitanika prilikom useljenja nije imao.

Čak 57% ispitanika (vidi Grafikon 2.) smatra da se u slučaju neplaćanja stanarine u roku određuje primjereni dodatni rok za plaćanje stanarine što se prema čl. 20. st. 2. Pravilnika određuje samo u slučaju objektivnih razloga, dok se u pravilu smatra da se student dobrovoljno odrekao prava na smještaj te se donosi rješenje o iseljenju.

*Grafikon 4.* Imate li saznanja do kojih posljedica dolazi u slučaju neplaćanja stanarine za smještaj u domu?



određuje se primjereni dodatni rok u kojem student treba platiti stanarinu	57%
pretpostavlja se da se student odrekao svog prava na dom i donosi se rješenje o iseljenju	22%
odmah dolazi do iseljenja	0%
pokreće se ovršni postupak protiv studenta	0%
nemam saznanja	21%

Što se tiče ostalih obveza, ispitanici ne znaju na čiji su se zahtjev obvezni podvrgnuti liječničkom pregledu u slučaju pojave zaraznih oboljenja (čak 56% odgovorilo je na zahtjev uprave doma, a 45% nema saznanja kako se postupa u navedenoj situaciji). Samo je 4% ispitanika ispravno odgovorilo da su se obvezni podvrgnuti pregledu na zahtjev upravitelja doma. 63% ispitanika zna da se u slučaju određenog kvara u sobi trebaju javiti na recepciju doma

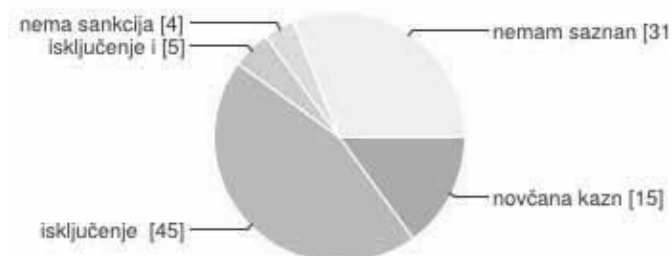
#### 4. 2. 3. Disciplinska i materijalna odgovornost

Čest problem vezan za pravo smještaja u studentskim domovima je nezakonito raspolaganje smještajem (tzv. kupnja doma). Iz ankete proizlazi da su studenti u velikom postotku upućeni u sankcije za navedeno. 45% ispitanika odgovorilo je točno, odnosno da

<sup>60</sup> Vidi *supra* pod 3. 4. 1., str. 11.

u slučaju nezakonitog raspolaganja smještajem dolazi do isključenja iz studentskog doma za sve vrijeme studiranja (vidi Grafikon 5).

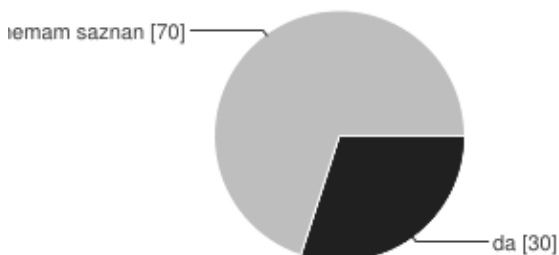
*Grafikon 5.* U slučaju nedopuštenih raspolaganja smještajem u domu („kupnja doma“) dolazi do sljedećih sankcija:



novčana kazna do 5000 kn i gubitak prava na dom	15%
isključenje iz studentskog doma za sve vrijeme studiranja	45%
isključenje iz studentskog doma na određeno vrijeme	5%
nema sankcija	4%
nemam saznanja	31%

Iz ankete proizlaze da su ispitanici osobito neupoznati s pitanjem materijalne odgovornosti za štetu domu. Na pitanje tko donosi rješenje u slučaju njihove odgovornosti za štetu na inventaru doma, 70% ispitanika nema saznanja o navedenom (vidi Grafikon 6.). Nadalje, 50% ispitanika (vidi Grafikon 7.) nema saznanja kome se mogu žaliti u slučaju nezadovoljstva rješenjem, a čak 28% odgovorilo je pogrešno da se mogu žaliti upravitelju doma (prema čl. 35. st. 4. Pravilnika žalba se podnosi Komisiji za žalbe SC-a).<sup>61</sup> Ispitanici (63%) također ne znaju koji je sud nadležan u slučaju spora oko rješenja o materijalnoj odgovornosti (vidi Grafikon 8.).<sup>62</sup>

*Grafikon 6.* Imate li saznanja tko donosi rješenje u slučaju Vaše odgovornosti za štetu na inventaru doma (materijalna odgovornost za štetu)?

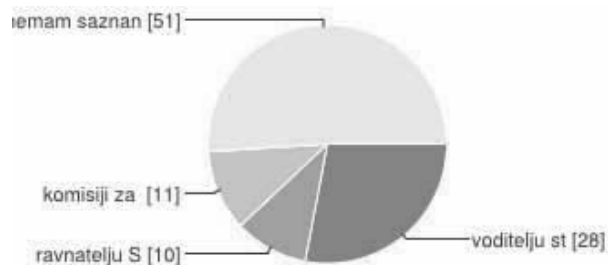


da	30%
nemam saznanja	70%

<sup>61</sup> Vidi *supra* pod 3. 4. 4., str. 13. i 14.

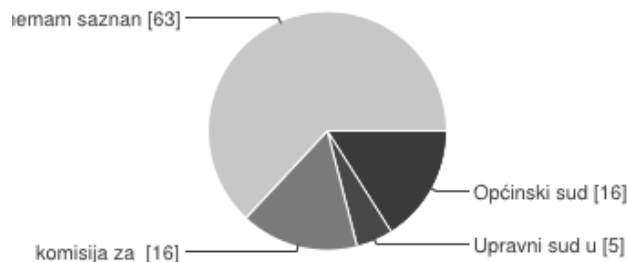
<sup>62</sup> Vidi *supra* pod 3. 4. 4., str. 13. i 14.

*Grafikon 7. Kome se možete žaliti u slučaju nezadovoljstva rješenjem o Vašoj materijalnoj odgovornosti?*



voditelju studentskog doma	28%
ravnatelju Studentskog centra	10%
komisiji za žalbe Studentskog centra	11%
nemam saznanja	51%

*Grafikon 8. Koji je sud nadležan u slučaju spora oko rješenja o materijalnoj odgovornosti?*



Općinski sud u Zagrebu	16%
Upravni sud u Zagrebu	5%
komisija za žalbe Studentskog centra	16%
nemam saznanja	63%

#### 4. 2. 4. Stavovi i mišljenja studenata stanara

Prema rezultatima ankete, može se zaključiti da studenti smatraju natječaj za smještaj u dom dovoljno transparentnim; 43% ispitanika je za natječaj za smještaj u domu saznalo preko web stranica SC-a, dok je ostatak saznao preko kolega, braće i sestara i na drugi način. Na pitanje, smatraju li da bi kriteriji za natječaj za smještaj trebali sadržavati više socijalnih elemenata, iznenađujuće je da je samo 20% ispitanika odgovorilo da smatraju da su socijalni elementi dovoljno zastupljeni u kriterijima za natječaj. Ostatak smatra suprotno te predlaže veću zastupljenost socijalnih elemenata za određene ranjive skupine u društvu (npr. djecu iz udomiteljskih obitelji, djecu bez roditelja, osobe s više braća i sestara, itd.). Nadalje, smatraju da bi trebalo uravnotežiti socijalne kriterije sa kriterijem prosjeka ocjena, s obzirom da je prema njihovom mišljenju ravnoteža trenutno pomaknuta u korist kriterija



prosjeaka ocjena. Također predlažu veću transparentnost u provjeri imovinskih prilika (primjerice podnošenjem imovinskih kartica uzdržavatelja).

#### *Međuzaključak II.*

*Iz rezultata ankete proizlazi da studenti stanari, u pravilu, ne poznaju vlastita prava i obveze vezana za smještaj u studentskom domu, te da su nedovoljno osviješteni o potrebi efikasnije zaštite tih prava. Shodno tome, mogućnosti zaštite i ostvarenja njihovih prava su smanjene. Većom osviještenošću o vlastitim pravima i obvezama smanjio bi se rizik potencijalnih zloupotreba kako od strane doma tako i od strane stanara. Rezultati ankete ne začuđuju budući da su trenutnim Pravilnikom mnoga pravna pitanja nedovoljno jasno i precizno riješena (kao npr. pitanja trenutka stjecanja prava i obveza, plaćanja stanarine, odgovornosti za štetu, plaćanja kaucije, pitanje davanja jamstva, nedopuštenog raspolaganja smještaja i sl.). Uz navedeno javlja se i problem dostupnosti Pravilnika. Osim toga što se ne nalazi na službenim internetskim stranicama SC-a, Pravilnik je i u samom domu nedovoljno dostupan; nalazi se samo na nekim mjestima unutar domova kao npr. na glavnom ulazu u domove. Iz tog razloga, u nastavku rada autorice ovog rada predlažu sklapanje ugovora kojim bi se detaljnije, jasnije i konciznije riješila navedena pitanja te kojim bi ugovorne strane u svakom trenutku mogle biti upoznate s vlastitim pravima i obvezama budući da bi svaka strana imala svoj primjerak ugovora. Nadalje, ugovornim uređenjem postigla bi se veća svijest i odgovornost ugovornih strana o međusobnim pravima i obvezama.*

## **5. Ugovor o smještaju studenata u studentski dom**

### **5. 1. Pojam ugovora i njegove prednosti**

Prava i dužnosti stanara proistječu iz navedenog Pravilnika; useljenjem u dom stanari preuzimaju svoja prava i obveze bez potpisivanja ugovora kojim bi se detaljno ugovorila međusobna prava i obveze sudionika pravnog odnosa i postigla veća zaštita obiju strana. Umjesto trenutnog uređenja kojim stanari prema sadašnjem Pravilniku stječu svoja prava i dužnosti samim useljenjem u dom, sklapanjem i potpisivanjem ugovora izričito bi se i jasno uredio navedeni pravni odnos.

Ugovor je dvostrani pravni posao koji nastaje suglasnim očitovanjem volje dviju strana.<sup>63</sup> Najvažniji izvori obveza upravo su obvezni ugovori koji nastaju na temelju slobodne i svjesno izražene volje poslovno sposobnih osoba koje žele ugovorom urediti konkretan pravni odnos, odnosno promijeniti postojeći.<sup>64</sup> Važnost ugovora za gospodarski život jedne zemlje je velika, budući da se na njima temelje imovinska prava i dužnosti pojedinaca, ali i cjelokupni pravni promet robom i novcem.<sup>65</sup> Poslovna sposobnost ugovornih strana, suglasnost volje, predmet ugovora, dopuštena pobuda ugovora, a ponekad i forma ugovora opći su uvjeti koje je potrebno ispuniti kako bi nastao valjan ugovor.<sup>66</sup>

Ugovori su najčešći izvori obveza, temelj za stjecanje prava i obveza između stranaka. Sklapanjem ugovora ugovorne strane dobrovoljno se i izričito obvezuju na određene činidbe i za njih nastaju određena prava. Naravno, između osoba koje sudjeluju u određenom pravnom odnosu može postojati povjerenje bez sklapanja ikakvog ugovora, no čak i tada mogući su sporovi i neslaganja. Upravo radi zaštite njihovih interesa i postizanje uzajamne sigurnosti poželjno je ugovorno obvezivanje. Kada se radi o trajnijim i značajnijim obveznim odnosima korisno je i potrebno sklapanje pisanih ugovora budući da se njima postižu

<sup>63</sup> P. Klarić; M. Vedriš, Građansko pravo, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 401.

<sup>64</sup> B. Raffaelli, Sklapanje ugovora prema Zakonu o obveznim odnosima, Hrvatska gospodarska revija, Vol. 49., No. 9., 2000., str. 1026.

<sup>65</sup> D. Vrban, Država i pravo, Golden marketing, Zagreb, 2003., str. 338.

<sup>66</sup> B. Raffaelli, loc. cit.

dva osnovna cilja: zaštitni i dokazni. Zaštitna funkcija pisanog ugovora ponekad je ograničena na interes samih ugovaratelja: zapreka je brzom i nepromišljenom sklapanju ugovora te tako štiti stranke od preneglog odlučivanja; u pisanom ugovoru stranke preciznije iznose svoja utanačenja, jasnije formuliraju njegove klauzule, a i zaštićuju se treće osobe koje mogu biti u svezi sa sklopljenim poslom.<sup>67</sup> Dokazna funkcija druga je važna funkcija pisanog ugovora. Pisani ugovor pouzdan je dokaz o postojanju, ali i o sadržaju samog ugovora. Kada kraj sebe imaju pisan ugovor, strane se mogu u svako vrijeme upoznati sa svojim ugovornim dužnostima i pravima.

Potpisivanjem ugovora preuzima se ugovorna odgovornost za njegovo uredno ispunjenje. Upravo je jedna od prednosti ugovornog reguliranja odnosa ugovorna odgovornost za štetu. Ugovorne strane, u skladu s načelom dispozitivnosti, mogu svoju ugovornu odgovornost proširiti, ograničiti i isključiti.<sup>68</sup> No, ukoliko je do neispunjenja ili zakašnjenja došlo namjerno ili iz krajnje nepažnje, zabranjeno je isključenje ugovorne odgovornosti. Stranke mogu svojim sporazumom odrediti visinu naknade, odnosno najviši iznos naknade štete.<sup>69</sup> Kako je izvanugovorna odgovornost za štetu pretežno uređena imperativnim propisima mogućnost strana da svojim sporazumom utječu na odgovornost za štetu znatno je sužena i ograničena. Nadalje, u slučaju ugovorne odgovornosti dužnik odgovara za štetu nastalu zbog neispunjenja, neurednog ispunjenja ili zakašnjenja, osim ako dokaže da je do povrede obveze došlo zbog nemogućnosti ispunjenja ili zbog okolnosti koje su nastale nakon sklapanja ugovora, a koje on nije mogao izbjeći, spriječiti ili otkloniti.<sup>70</sup> Ukoliko ne postoje posebna pravila, za ugovornu odgovornost primjenjivat će se opća pravila o izvanugovornoj odgovornosti budući da se na ugovornu odgovornost supsidijarno primjenjuju pravila ZOO-a o naknadi izvanugovorne štete. Na temelju ugovorne odgovornosti štetnik odgovara ne samo za prouzročenu štetu, već i za ispunjenje prvobitne obveze; kod izvanugovorne odgovornosti odgovara samo za prouzročenu štetu budući da se radi o šteti nanesenoj građanskim deliktom, a ne i povredom ugovorne obveze.

Kako studenti stanari i SC ne potpisuju ugovor o smještaju studenata u studentski dom mnogi studenti ni ne poznaju vlastita prava i obveze te na koji ih način uopće stječu.<sup>71</sup> Bez navedenih prednosti ugovora, a posebno pisanog ugovora (zaštita interesa i sigurnost ugovornih strana, zaštita stanara studenta kao slabije strane, detaljna utanačenja prava i dužnosti, dokaz o postojanju i sadržaju ugovora) stanari su prepušteni Pravilniku. Kako se radi o podzakonskom aktu koji je podlozan jednostranim promjenama od strane donositelja Pravilnika, prava i dužnosti stanara nisu u potpunosti stabilna, budući da ne postoji ugovor kojim bi im se osigurala njihova stečena i sigurna prava te otklonila neizvjesnost od promjena Pravilnika. Ugovornim uređenjem njihov pravni odnos potpao bi pod primjenu odredaba ZOO-a kojim se uređuju prava i obveze ugovornih strana i samim time pridonosi pravnoj sigurnosti; odredbe o materijalnim i pravnim nedostacima, nemogućnosti ispunjenja ili nevaljanosti ugovora, raskidu ugovora, ugovornoj odgovornosti ne mogu se primijeniti ukoliko ne postoji ugovor. Pravni odnos koji prema sadašnjem uređenju postoji između SC-a i stanara nastaje na nedovoljno definiran i siguran način, samim useljenjem u dom. Kao što prethodno u tekstu navedeno, sintagma "uselj enje u dom" može biti izvor nesuglasja budući da se može na različite načine tumačiti.<sup>72</sup> Za razliku od takvog načina stjecanja prava i obveza, "kada je za sklapanje ugovora potrebno sastaviti ispravu, ugovor

<sup>67</sup> H. Momčinović, *Oblik(forma) ugovora, Pravo i porezi*, Vol. 6., No. 4., 1997., str. 13.

<sup>68</sup> Čl. 345. ZOO-a

<sup>69</sup> Čl. 346. ZOO-a

<sup>70</sup> Čl. 343. ZOO-a

<sup>71</sup> Vidi *supra* pod 4. 2., str. 17.

<sup>72</sup> Vidi *supra* 4. 2. 1., str. 17. i 18.

se smatra sklopljen kad ispravu potpišu ugovorne strane.<sup>73</sup> Prema izričitoj odredbi ZOO-a stanar bi stekao svoja prava i obveze tek potpisivanjem ugovora, odnosno na jasno definiran i uređen način.

## 5. 2. Pravna narav ugovora o smještaju studenata u studentski dom

### 5. 2. 1. *Općenito*

S obzirom da smještaj studenata u studentske domove nije reguliran ugovorom te studenti stječu pravo na smještaj samim stupanjem u studentski dom što je izvor nesigurnosti za obje strane, regulacija ugovorom javlja se kao najprigodnije rješenje situacije. Pitanje koje se postavlja jest koja bi to vrsta ugovora bila? Smještaj studenata u dom ponajprije asocira na najam s obzirom da jedna strana daje stambenu prostoriju (sobu) na uporabu, a druga strana za to plaća određeni iznos novca. No, gledano s druge strane, studentski dom studentima stanarima pruža određene usluge.

### 5. 2. 2. *Ugovor o uslugama*

Pored osiguranja smještaja, studentski se domovi obvezuju i na pružanje određenih usluga kao što je zamjena posteljine svakih 15 dana, čišćenje zajedničkih prostorija, prehrana unutar kompleksa studentskog doma, itd. S obzirom na navedeno ugovor o smještaju studenata u studentski dom sadržajem bi se približavao ugovoru o uslugama. U širem smislu ugovori o uslugama su ugovori kojima je predmet činidbe ispunjenje određene usluge, odnosno karakteristična činidba je činjenje.<sup>74</sup> Kako u hrvatskom pravnom poretku ne postoji jedinstveni pravni pojam usluge, prevladalo je mišljenje kako se činidba činjenja odnosi na rezultate ili funkciju rada. Budući da se kod smještaja studenata u dom po naravi stvari ne može govoriti o rezultatu rada, objekt činidbe rada jest funkcija rada; studentski se dom obvezuje kroz određeno vremensko razdoblje pružati ugovorene usluge.<sup>75</sup> Za razliku od ugovora o najmu, većina ugovora o pružanju usluga su konsenzualni, naplatni i neformalni.<sup>76</sup> Ugovorne strane kod ugovora o uslugama jesu davatelj i korisnik usluga. U našem slučaju davatelj usluga je SC u Zagrebu, odnosno studentski domovi koji se obvezuju pružiti određene usluge korisniku, studentu stanaru. Korisnik se s druge strane obvezuje platiti određenu naknadu za pružene usluge. Kod ugovora o smještaju cilj samog ugovora upravo je osigurati stambeno zbrinjavanje studenata uz pružanje popratnih, ali neophodnih usluga. Kako se ne može govoriti o tipičnom najmu, budući da dom pruža i određene usluge koje kod običnog najma ne susrećemo, radilo bi se o vrsti mješovitog ugovora. Primjenom odredaba o najmu iz ZOO-a, uz opće ugovorne odredbe, osigurala bi se mnogo veća razina zaštite od sadašnje. S druge strane, ugovorom bi se trebale navesti usluge koje se dom obvezuje pružati kako bi studenti sa sigurnošću znali svoja prava.

### 5. 2. 3. *Ugovor o najmu*

Uz nabrojene karakteristike ugovora o uslugama, u ugovoru o smještaju u dom ipak prevladavaju karakteristike najmopravnog odnosa.<sup>77</sup> Međusobna prava i dužnosti studenata stanara i doma gotovo su analogne pravima i dužnostima najmodavca i najmoprim-

<sup>73</sup> Čl. 292. st. 1. ZOO-a

<sup>74</sup> Pravni leksikon, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, str. 1670.

<sup>75</sup> P. KLARIĆ, *op. cit. (bilj. 64.)*, str. 93./94.

<sup>76</sup> Pravni leksikon, *loc. cit.*

<sup>77</sup> I. CRNIĆ, Zakon o obveznim odnosima, Organizator, Zagreb, 2012., str. 782.: „Ugovor o najmu dvostranoobvezan je i konsenzualan. Bitna obveza najmodavca je predati određenu stvar najmoprimcu na uporabu.“

ca; primjerice obveza studenta na plaćanje stanarine, dužnost održavanja sobe, obveza vraćanje sobe nakon prestanka prava na smještaj, odgovornost za štetu itd., ali isto tako i obveza doma na predaju sobe na uporabu, održavanje sobe, odgovornost za materijalne nedostatke, itd. U tom smislu sličnosti postoje i s ugovorom o najmu stanova uređenom Zakonom o najmu stanova.<sup>78</sup> Iako navedeni odnos pokazuje određene sličnosti s ugovornim odnosom koji regulira Zakon o najmu stanova, taj se propis ne bi mogao izravno primijeniti na ugovor o smještaju iz razloga što se studentska soba ne može smatrati stanom prema zakonskoj definiciji ZNS-a.<sup>79</sup> Prema tome, na navedeni ugovorni odnos primjenjivale bi se odredbe ugovora o najmu ZOO-a. Odredbe Zakona o najmu stanova, s druge bi strane, mogle biti koristan model za uređenje pojedinih prava i obveza stranaka u ugovoru kojim se uređuje pravni odnos između studenta i studentskog doma u vezi ostvarivanja prava na smještaj u studentski dom.

#### 5. 2. 4. Ugovor o smještaju studenata u studentski dom kao ugovor *sui generis*

S obzirom na značajke obje vrste ugovora koje će u nastavku biti detaljnije obrazložene, može se pretpostaviti da bi se radilo o mješovitom ugovoru, tzv. ugovoru svoje vrste (*sui generis*), odnosno ugovoru čiji se sadržaj sastoji od elemenata dva ili više imenovanih ugovora, a koji predstavlja jedan jedinstveni ugovor.<sup>80</sup> Taj ugovor ne bi se mogao podvesti ni pod koju od propisanih vrsta ugovora. Mogućnost zaključenja mješovitih ugovora proizlazi iz slobode ugovaranja i načela autonomije stranaka te iz postojanja neimenovanih ugovora (ugovora koje zakon ne regulira niti određuje posebne nazive). Stranke su slobodne zaključivati neimenovane ugovore ako se to ne protivi prisilnim propisima i moralu društva.

### 5. 3. Oblik ugovora o smještaju u studentski dom

Kako bi se ugovor o smještaju studenata u studentski dom sklapao s velikim brojem studenata, bilo bi korisno sklapati po sadržaju potpuno identične ugovore koje će stanari prije ulaska u dom trebati potpisati, tzv. formularne ugovore. Formularni ugovori su unaprijed pismeno formulirani obrasci po kojima poduzeće sklapa neodređen broj individualnih ugovora.<sup>81</sup> Sklapanje ugovora pristupanjem nastaje prihvaćanjem već unaprijed utvrđenih i objavljenih poslovnih uvjeta ponuditelja. Potpisivanjem ugovora student stanar prihvatio bi uvjete, prava i obveze navedene u ugovoru. Kako se kod pružanja usluga u javnoj službi najčešće se upotrebljavaju adhezijski ugovori, studenti bi potpisivali navedene ugovore bez mogućnosti utjecaja na ugovorne odredbe. Student bi ih mogao u potpunosti prihvatiti ili odbiti. Na taj način postiže se ušteda u vremenu jer otpada faza pregovora. Kod navedenog načina sklapanja ugovora gospodarski jača strana (u ovom slučaju SC) diktira uvjete i sadržaj ugovora, no u svakom slučaju bi sadržaj ugovora trebao biti u skladu s važećim propisima, prvenstveno sa ZOO-om koji bi se supsidijarno primjenjivao na ugovor.

Uzimajući u obzir najmopravnu narav ugovornog odnosa smještaja studenata u dom, ugovor o smještaju sklapao bi se u pisanom obliku.<sup>82</sup> Čl. 4. st. 2. ZNS-a propisuje da se ugovor o najmu stana sklapa u pisanom obliku, a isto čini i ZOO u čl. 552. ZOO-a. Nave-

<sup>78</sup> Zakon o najmu stanova (Narodne novine, pročišćeni tekst, 91/96, 48/98, 66/98, 22/06; daljnjem tekstu: ZNS)

<sup>79</sup> M. ŽUVELA, Ugovor o najmu stana, Hrvatska pravna revija, Zagreb, Vol. 9., No. 9., 2009., str. 10.

<sup>80</sup> M. VIDA KOVIĆ MUKIĆ, Opći pravni rječnik, str. 553., Narodne novine, Zagreb, 2006.

<sup>81</sup> A. GOLDŠTAJN, Trgovačko ugovorno pravo: međunarodno i komparativno, Narodne novine (1991), str. 108.

<sup>82</sup> J. ČUVELJAK, Oblik (forma) ugovora, Hrvatska pravna revija, Vol.2, No. 10., 2001., str.28.: „U pisanoj formi su ugovori zaključeni kada su stranke očitovale svoju volju pomoću pisanih riječi, odnosno u pisanoj formi zaključen je ugovor kada su stranke načinile pisanu ispravu te istu ispravu vlastoručno potpisale, neovisno o sredstvu kojim je ta isprava napisana.“

denim načinom ostvarile bi se mnoge već navedene prednosti pisanog oblika ugovora; pravna sigurnost, sigurnost za obje ugovorne strane, lakše dokazivanje, itd. S obzirom na to da bi SC sklapao sadržajno identične ugovore s velikim brojem studenata, radi ostvarenja ekonomičnosti bilo bi korisno omogućiti sklapanje ugovora u elektronskom obliku.<sup>83</sup>

S obzirom na sve navedeno, ugovor o smještaju bio bi formularni, adhezijski ugovor *sui generis* u kojem prevladavaju obilježja najmopravnog odnosa, kojim bi se SC obvezao predati studentu sobu za smještaj, a student za to plaćati ugovorenu stanarinu. Bitni sastojci ugovora bili bi analogni bitnim sastojcima ugovora o najmu stana koje propisuje ZNS, uz određene, prethodno navedene, specifičnosti.

## 5. 4. Bitni sastojci ugovora o smještaju studenata u studentski dom

### 5. 4. 1. Pojmovno određenje ugovora o smještaju studenata u studentski dom i njegovog sadržaja

Na ugovor o smještaju studenata u studentski dom odgovarajuće bi se primjenjivale opće odredbe ZOO-a o ugovornim odnosima (opći učinci ugovora, prava i obveze najmodavca i najmoprimca, odgovornost za materijalne i pravne nedostatke, materijalna i pravna odgovornost, ugovorna odgovornost za štetu, ugovorna kazna i sl.), kao i odredbe ZOO-a o ugovoru o najmu (čl. 550. - čl. 578). Kao važan uzor za sadržaj ugovora mogle bi poslužiti i određene odredbe ZNS-a (bitni sastojci ugovora o najmu stana, prava i dužnosti ugovornih strana, raskid ugovora o najmu stana i sl.).

ZOO u čl. 550. propisuje da se ugovorom o najmu najmodavac obvezuje predati određenu stvar na uporabu, a najmoprimac se obvezuje za to plaćati mu određenu najamninu. Pojam ugovora o najmu prema ZNS-u znatno se ne razlikuje od definicije najma prema ZOO-u. Prema čl. 3. st. 1. ZNS-a, ugovorom o najmu stana obvezuje se najmodavac predati stan za stanovanje najmoprimcu uz za to određenu najamninu. Oba propisa vrlo slično propisuju određenje najmopravnog odnosa; jedine razlike su u tome što u definiciji najma prema ZOO-u određuje da se stvar daje na upotrebu, a prema ZNS-u da se stan daje „za stanovanje“ što proizlazi iz činjenice da ZOO pruža opću regulaciju najma, dok ZNS uređuje najam stana. S obzirom na navedeno, radi se o ugovoru kojeg karakterizira konsenzualnost, naplatnost, recipročnost i trajnost izvršenja obveza. Prema čl. 552. ZOO-a i čl. 4. st. 2. ZNS-a ugovor o najmu se sklapa u pisanom obliku pa prema tome ugovor karakterizira i formalnost. Sve navedene karakteristike ugovora o najmu (s iznimkom trajnosti jer bi se ugovor o smještaju u dom sklapao za svaku akademski godinu iznova) su ujedno i karakteristike ugovora o smještaju u dom kojeg bi se moglo definirati kao ugovor kojim se SC obvezuje predati studentu sobu za smještaj, a student se obvezuje za to plaćati ugovorenu stanarinu. Smatramo da bi za ugovor između studenta i doma najpravičniji izraz bio prethodno naveden izraz „pravo na smještaj“ s obzirom da je izraz „upotreba stvari“ nedovoljno specificiran za ovu vrstu pravnog odnosa, dok bi izraz „stanovanje“ bio neprikladan s obzirom na specifičnu narav ugovora o smještaju studenata u studentski dom.

Objektivno bitni sastojci ugovora o najmu koji proizlaze iz čl. 550. ZOO-a su predmet ugovora i najamnina, s time što suglasna volja strana mora biti upravljena na predaju predmeta najma najmoprimcu na privremenu uporabu uz plaćanje najmnine.<sup>84</sup> ZNS u čl.

<sup>83</sup> T. MATIĆ, Formularni ugovori u elektroničkom obliku, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, Vol 58., No. 3., 2008., str. 780.: „Riječ je o tipu ugovora koji se sklapa putem Interneta, opće poznatim kao ugovor sklopljen klikom miša, dakle *click wrap* ugovor, ili ugovor sklopljen pregledavanjem, dakle *browse wrap* ugovor. Premda postoje razlike između tih dvaju oblika ugovora, zajednička im je svrha omogućiti brže i jednostavnije sklapanje ugovora, posebice tzv. potrošačkih ugovora.“

<sup>84</sup> V. GORENC; L. BELANIĆ; H. MOMČINOVIĆ; A. PERKUŠIĆ; A. PEŠUTIĆ; Z. SLAKOPER; M. VUKELIĆ; B. VUKMIR, Komentar Zakona o obveznim odnosima, Narodne novine, Zagreb, studeni 2004., str. 910.

5. propisuje bitne sastojke ugovora o najmu stana. To su: ugovorne strane, opis stana, odnosno dijela stana koji se daje u najam, visina najamnine i način plaćanja, vrste troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati, podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom, vrijeme trajanja najma, odredbe o održavanju stana, odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi te odredbe o primopredaji stana. Sastojke ugovora o najmu stana koji nisu propisani (čl. 3. st. 3.) stranke ugovaraju slobodno pod uvjetom da to nije suprotno Ustavu, prisilnim propisima i moralu.<sup>85</sup> Navedeni bitni sastojci mogli bi se na odgovarajući način navesti i u ugovoru o smještaju studenata u studentski dom. Na taj način bi pretežiti dio spornih situacija koje nastaju između studenta i doma bile jasno regulirane ugovorom. Prava i obveze obiju strana definirane u ugovoru otklonili bi pravnu nesigurnost za obje strane.

#### *5. 4. 2. Bitni sastojci ugovora o smještaju studenata u studentski dom*

##### *5. 4. 2. 1. Ugovorne strane*

Subjekti najmopravnog odnosa su najmodavac i najmoprimac. I ZOO i ZNS na gotovo identičan način definiraju ugovorne strane. Ugovorne strane ugovora o smještaju studenata u studentski dom bile bi student stanar i SC kao javnopravno tijelo pod okriljem Sveučilišta. Prema čl. 24. ZNS-a kao subjekti najma mogu se pojaviti i nasljednici, odnosno pravni slijednici najmodavca ili najmoprimca, što na ugovor o smještaju u dom s aspekta studenta (najmoprimca) nije primjenjivo; ugovor o smještaju studenata u studentski dom sklapao bi se na određeno vrijeme te bi se pravo na smještaj stjecalo shodno provedenom natječaju svake akademske godine iznova.

##### *5. 4. 2. 2. Opis domske sobe*

U ugovor o smještaju u dom unio bi se (analogno primjeni čl. 5. ZNS-a) opis sobe koja se studentu daje za smještaj. Time bi se student upoznao sa smještajem koji mu se pruža, a dom obvezao da uistinu pruži ono što je ugovoreno i na način kako je ugovoreno. Ukratko, student bi znao u što ulazi i za što se obvezuje plaćati naknadu, a dom bi se obvezao da će ono što je ugovoreno glede kvalitete i sadržaja smještaja ispuniti. S obzirom na ranije naglašenu važnost i utjecaj adekvatnosti smještaja (kao i drugih socio-ekonomskih preduvjeta) na studenta u vidu posvećenosti studiju te uspjehu na istom, trebalo bi ugovoriti određenu razinu standarda kvalitete koju bi studentska soba trebala zadovoljavati, te prema tome ugovorom nametnuti obvezu domu da uistinu predaje takve sobe na uporabu. Ugovorom bi se mogla predvidjeti određena svojstva, tj. uvjete koje će stambena prostorija sadržavati te bi se u tada, u slučaju potrebe, student mogao pozivati na odgovornost doma za materijalne nedostatke (čl. 557. ZOO-a). Ne samo da bi student bio zaštićeniji nego sada, već bi ojačala pozicija doma; domu bi pored mogućnosti izricanja disciplinskih mjera za protupropisnu uporabu sobe, stajala na raspolaganju i mogućnost raskida ugovora zbog rabljenja stvari protivno ugovoru ili njezinoj namjeni (čl. 562. ZOO-a). Radi osiguranja navedenog, na odgovarajući način bi se mogla primjenjivati odredba čl. 7. st. 2. Pravilnika prema kojoj je student obavezan u roku od 24 sata od useljenja u sobu sastaviti zapisnik o stanju u sobi i preuzetoj opremi te ga u roku 3 dana predati upravi studentskog doma.<sup>86</sup>

<sup>85</sup> J. BREŽANSKI, Zakon o najmu stanova (primjena u praksi), nekretnine u pravnom prometu, Zagreb, 20., str. 53.

<sup>86</sup> ZNS na sličan način u čl. 12. st. 2. propisuje: „Najmodavac i najmoprimac sastavljaju zapisnik kojim se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje.“

## 5. 4. 2. 3. Stanarina

Prethodno je navedeno da ugovor o najmu stana sadržava i odredbu o visini najamnine i načinu plaćanja (čl. 5. t. 3. ZNS-a). ZOO u čl. 563. st. 1. propisuje da je najmoprimac dužan plaćati najamninu u rokovima određenim ugovorom ili zakonom, odnosno kako je uobičajeno u mjestu predaje stvari najmoprimcu. Prema čl. 6. ZNS-a najamnina može biti zaštićena ili slobodno ugovorena koju prema čl. 9. plaćaju korisnici stanova za koje ZNS ne predviđa plaćanje zaštićene najamnine. Slobodno ugovorena najamnina je u pravilu tržišni iznos najamnine koja se za stan određene kvadrature, uređenosti i lokacije plaća na određenom području.<sup>87</sup> Prema čl. 10. st. 1. ZNS-a slobodno ugovorena najamnina iz ugovora sklopljenog na neodređeno vrijeme ne može se mijenjati prije isteka roka od jedne godine. Nakon toga roka, svaka ugovorna strana može u pisanom obliku predložiti izmjenu visine najamnine.<sup>88</sup> ZNS detaljno uređuje pitanja vezana za izmjenu najamnine.<sup>89</sup> Navedene odredbe ZOO-a i ZNS-a o plaćanju najamnine nisu primjenjive na plaćanje stanarine za smještaj u domu jer se navedeno regulira na specifičan način te se zbog toga stanarina regulirana Pravilnikom ne može smatrati najamninom u smislu u kojem to propisuju odredbe ZOO-a i ZNS-a. Naime, u ugovoru o smještaju u dom svakako bi se navela visina i način plaćanja stanarine, no to ne bi bilo predmet dispozicije ugovornih strana s obzirom da visinu stanarine jednostrano određuje SC na temelju odredbe čl. 29. stavka 1. točke 18. Statuta SC-a za svaku akademsku godinu. Način plaćanja djelomično je propisan čl. 20. st. 1. Pravilnika koji određuje da je student dužan plaćati stanarinu do kraja tekućeg mjeseca za naredni mjesec.

## 5. 4. 2. 4. Posljedice zakašnjenja/neplaćanja stanarine

Prema Pravilniku, ukoliko student zakasni s plaćanjem stanarine, smatrat će se da se dobrovoljno odrekao prava na smještaj i dolazi do njegovog iseljenja na temelju rješenja kojeg izdaje upravitelj studentskog doma. Postavlja se pitanje prikladnosti ovako stroge posljedice neplaćanja stanarine. Ugovorom bi se način plaćanja mogao dodatno specificirati; tako bi se primjerice mogla predvidjeti mogućnost izmjene stanarine te ugovoriti druge potrebne specifičnosti plaćanja.

Moguća su tri načina kojima bi se pitanje nepravodobnog plaćanja stanarine moglo urediti povoljnije za studenta stanara; institutom pristupanja dugu, davanjem primjerenog naknadnog roka te davanjem jamstva. Pristupanje dugu se prema čl. 101. ZOO-a smatra ugovorom između vjerovnika i trećeg, kojim se treći obvezuje vjerovniku da će ispuniti njegovu tražbinu prema dužniku te stupiti u obvezu pored dužnika (studenta stanara). Ugovorom o pristupanju dugu vjerovnik stječe pravo da traži ispunjenje bilo od svog prvobitnog dužnika, bilo od trećeg.<sup>90</sup> Takvim se ugovorom pojačava pozicija vjerovnika, jer umjesto jednoga dobiva dva dužnika, koji su u tom slučaju postali sudužnici.<sup>91</sup> Kako plaćanje sta-

<sup>87</sup> BREŽANSKI ; BARJAKTAR ; ĐIKANDIĆ, Najam stanova i zakup poslovnog prostora u praksi, Novi informator, Zagreb, 2006., str. 16.

<sup>88</sup> Čl. 10. st. 2. ZNS-a: „Pri izmjeni najamnine nakon proteka roka iz stavka 1. ovoga članka, najamnina se može ugovoriti za daljnje razdoblje najviše do iznosa koji odgovara iznosu do 20% većem od prosječne slobodno ugovorene najamnine u istom naselju, odnosno županiji za stan koji se po površini, opremljenosti i položaju može usporediti sa stanom koji se daje u najam.“

<sup>89</sup> Čl. 11. ZNS-a: „(1) Podatke o visini prosječne najamnine prema odredbi članka 10. stavka 2. ovoga Zakona daje upravni odjel jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove stanovanja, na temelju podataka iz popisa koji vodi o stanovima. (2) Ako novopredložena najamnina prelazi iznos iz stavka 1. ovoga članka, najmoprimac ima pravo u roku od 30 dana od dana novopredložene visine najamnine putem suda zatražiti utvrđivanje njezine visine. Do donošenja odluke suda, najmoprimac plaća predujam najamnine u visini ugovorene najamnine.“

<sup>90</sup> P. KLARIĆ, *op. cit.* (bilj. 64.), str. 452.

<sup>91</sup> *Ibid.*

narine u roku ne bi bio bitan sastojak ugovora o smještaju, mogao bi se primijeniti čl. 362. st. 2. ZOO-a koji određuje da ukoliko vjerovnik želi raskinuti ugovor mora ostaviti dužniku privremeni naknadni rok za ispunjenje. Tek u slučaju neplaćanja stanarine u naknadnom primjerenom roku, prema čl. 362. st. 3. ZOO-a došlo bi do raskida ugovora *ex lege*. Treći od načina zaštita studenata je unošenje odredbe o jamstvu u ugovor o smještaju u dom.<sup>92</sup> Time bi se umjesto sadašnjeg uređenja na temelju kojeg odmah dolazi do iseljenja studenata, u slučaju zakašnjenja s plaćanjem, dom obratio jamcu koji bi bio dužan podmiriti studentovu obvezu. Na odnos jamstva bi se na odgovarajući način primjenjivala pravila ZOO-a o jamstvu (čl. 104. – 119.). Bilo bi korisno uvjetovati da jamac može biti jedino osoba sa stalnim novčanim primanjima ili još nekim dodatnim preduvjetima, kako bi se postigla sigurnost jamčeve obveze.<sup>93</sup> Student bi svakako trebao podnijeti određene izvode o novčanim primanjima jamca ili druge dokaze o tome da jamac udovoljava uvjetima. Ugovornom klauzulom o jamstvu, jamac bi se obvezao podmiriti dugovanje studenta u vidu neplaćene stanarine prema SC-u. Navedenim načinom otklonio bi se vjerovnikov strah i neizvjesnost u vezi plaćanja stanarine. S druge strane, otklonio bi se strah od iseljavanja prisutan kod studenata budući da prema sadašnjim odredbama neposredno dolazi do njegovog iseljenja.

Pored instituta jamstva, radi veće sigurnosti doma glede plaćanja stanarine mogle bi se na odgovarajući način primijeniti odredbe ZOO-a i ZNS-a o zakonskom založnom pravu i pravu retencije najmodavca.<sup>94</sup> Čl. 565. ZOO-a navodi da najmodavac ima za dužnu najamninu i ostale tražbine iz ugovora o najmu založno pravo na unesenim stvarima najmoprimca, koje mogu biti predmet ovrhe, te ih može zadržati do namirenja tih tražbina.<sup>95</sup> ZNS u čl. 15. st. 2. propisuje da za dužnu najamninu i naknadu štete postoji zakonsko založno pravo najmodavca na unesenom pokućstvu i drugim pokretninama najmoprimca i članova njegova obiteljskog domaćinstva; najmodavac može te pokretnine prilikom iseljenja najmoprimca zadržati dok ne bude plaćen dužni iznos najamnine odnosno naknade štete. Uvođenjem navedenih instituta u ugovor o smještaju studenata u studentski dom bilo bi prikladnije od trenutnog uređenja (iseljenje u slučaju neplaćanja) s obzirom da se radi o studentima kao socijalno osjetljivoj skupini. No svakako bi trebalo detaljno ugovorom odrediti na kojim stvarima nikako ne bi moglo postojati založno pravo niti pravo zadržanja (određene osobne stvari, odjeća, obuća, higijenske potrepštine itd.).

#### 5. 4. 2. 5. Troškovi

Čl. 5. st. 1. t. 4. ZNS-a određuje da ugovor o najmu stana treba sadržavati i naznaku vrste troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati. I ZOO i ZNS glede troškova jedino sadrže odredbe o troškovima održavanja stvari, odnosno stana te uz to ZOO u čl. 554. st. 5. navodi da najmodavac snosi poreze i druge javne terete iznajmljene stvari. Analogno ugovoru o najmu stana, ugovor o smještaju studenata u studentski dom trebao bi sadržavati odredbu o troškovima smještaja u dom. Navedeno se odnosi primjerice na troškove održavanja sobe, troškove vezane za opskrbu električnom energijom,

<sup>92</sup> Čl. 104. ZOO-a: „Ugovorom o jamstvu jamac se obvezuje prema vjerovniku da će ispuniti valjanu i dospjelu obvezu dužnika, ako ovaj to ne učini.“

<sup>93</sup> U svakom slučaju to treba biti osoba koja ima potpunu poslovnu sposobnost; čl. 106. ZOO: „Ugovorom o jamstvu može se obvezati samo tko ima potpunu poslovnu sposobnost.“

<sup>94</sup> N. GAVELLA; T. JOSIPOVIĆ; I. GLIHA; V. BELAJ; Z. STIPKOVIĆ, Stvarno pravo, II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, Zagreb, 2007, svezak II., str. 561.: „Pravo zadržanja je pravo vjerovnika dospjele tražbine koji posjeduje stvar svojeg dužnika, da mu je vrati dok mu taj ne ispuni ili ne osigura tražbinu, a u krajnjoj liniji – i da tu svoju tražbinu namiri iz njene vrijednosti.“

<sup>95</sup> Čl. 314. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, pročišćeni tekst, 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14): „Zakonsko založno pravo osniva se ispunjenjem pretpostavaka koje za to odredi posebni zakon.“



grijanjem, vodom te korištenjem pripadajućeg inventara. Ti troškovi obuhvaćeni su već cijenom stanarine, no u ugovoru bi se moglo navesti koliki je udio pojedinih vrsta troškova u cijeni stanarine. Na taj način postigla bi se veća transparentnost i učinili vidljivim razlozi visine stanarine propisane Odlukom SC-a.

#### 5. 4. 2. 6. Sukorisnici

Prema čl. 5. st. 1. t. 5. ZNS-a, ugovor o najmu stana sadrži i podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom. No, Zakon ne sadržava odredbe koje bi uređivale odnose između najmoprimca i ostalih osoba navedenih u ugovoru o najmu (korisnika). Pravilnik u čl. 17. propisuje da student može primiti na noćenje majku, oca, brata, sestru, supružnika i dijete samo do pet dana mjesečno uz pisanu suglasnost i prijavu Upravi studentskog doma. Ugovorom o smještaju studenata u studentski dom moglo bi se ugovoriti na koji način se navedene osobe mogu koristiti smještajem, pitanje dodatnih troškova te ostalih popratnih sadržaja. Također, ugovorom bi se mogao urediti odnos između dva ili više studenata stanara koji dijele zajedničku osobu (pitanje odgovornosti domu te prava i obveze njihovog međusobnog odnosa).

#### 5. 4. 2. 7. Vrijeme trajanja smještaja studenata u studentske domove

Vrijeme trajanja smještaja bitan je sastojak predloženog ugovora budući da se radi o smještaju na određeno vrijeme koje je detaljno propisano Pravilnikom. Prema čl. 3. Pravilnika akademska godina traje od 01. 09. tekuće godine do 15. 07. naredne kalendarske godine, a za studente prve godine studija akademska godina je period od 1. 10. tekuće akademske godine do 15. 07. naredne godine. Kako je već Pravilnikom određeno trajanje akademske godine, ugovor o smještaju bi se sklapao na određeno vrijeme, a prestao bi istekom tog vremena.<sup>96</sup> Kako je vrijeme trajanja smještaja točno propisom određeno bez mogućnosti izričitog ili prešutnog produljenja, smještaj istekom tog vremena prestao bi *ex lege*. Student stječe ponovno pravo na smještaj sudjelovanjem u natječaju i ispunjavanjem potrebnih uvjeta. S druge strane, kako je raskid ugovora moguć i prije isteka određenog vremena smatramo kako bi ugovorom trebalo detaljno urediti pretpostavke za raskid. Upravo je poznavanje pretpostavka za raskid od strane ugovornih strana neophodno budući da raskidom stanar gubi pravo na smještaj, a dom stanarinu potrebnu za njegovo održavanje. Prema Pravilniku stanar može iseliti iz doma prije isteka roka i bez navođenja razloga iseljenja.<sup>97</sup> Kako studenti ne sklapaju ugovor, Pravilnik ne sadrži odredbe vezane za ugovor, među ostalom i raskid ugovora. U tom slučaju, odgovarajuće se mogu primijeniti odredbe ZOO-a o raskidu ugovora. Prema čl. 555. ZOO-a ako iznajmljena stvar za vrijeme trajanja najma dospije u stanje da se ne može više služiti ugovorenoj odredbi ili je zbog potrebnih popravaka njezina uporaba u znatnoj mjeri smanjena bez krivnje najmoprimca, najmoprimac ima pravo na sniženje najamnine, ali i na raskid ugovora ukoliko se stvar ne osposobi za uporabu u primjerenom roku. Prema tome, ukoliko bi bez krivnje stanara domska soba postala neprikladna za uporabu, a studentski ju dom ne bi u primjerenom roku osposobio za njezinu daljnju upotrebu stanar bi imao pravo na raskid ugovora. U Čl. 20. ZNS-a propisani su slučajevi u kojima najmodavac može raskinuti ugovor o najmu stana: ako najmoprimac svojom krivnjom nanosi štetu zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade koju nije u zakonskom roku otklonio i ukoliko preinačuje stan bez prethodne pismene suglasnosti najmodavca. Također bi navedene odredbe mogle poslužiti kao orijentir

<sup>96</sup> Tako čl. 574. st. 1. ZOO-a: „Ugovor o najmu sklopljen na određeno vrijeme ili mu je trajanje određeno zakonom prestaje istekom tog vremena.“

<sup>97</sup> Vidi *supra* 3. 4. 1., str. 12.

prilikom određivanja sadržaja predloženog ugovora, budući da prema sadašnjem uređenju ukoliko student postupi protivno odredbama Pravilnika odgovara disciplinski ili materijalno. U slučaju potpisivanja ugovora i odgovarajuće primjene ZOO-a, ako bi stanar postupio protivno ugovoru SC bi kao tzv. najmodavac imao pravo raskinuti ugovor. Ugovorom bi se postigla čvršća zaštita obiju strana budući da bi se njime detaljno propisali razlozi za raskid ugovora prije isteka vremena. Prema tome, smatramo da bi u skladu s navedenim tekstom u predloženoj odredbi ugovora trebalo propisati da se ugovor sklapa na određeno vrijeme do raskida, a najkasnije do 15. 07. naredne kalendarske godine.

#### 5. 4. 2. 8. Održavanje i uporaba sobe u domu

Prema čl. 22. Pravilnika stanar je obavezan čuvati imovinu studentskog doma i upotrebljavati je na način i u svrhu za koju je namijenjena. Uz obvezu studenta da će čuvati imovinu, propisana je i obveza studentskog doma da će osigurati nesmetan boravak u sobi, red i mir te uvjete za učenje.<sup>98</sup> No, detaljnije odredbe o održavanju sobe izostale su iz Pravilnika. Za razliku od Pravilnika, ZOO svojim odredbama podrobno uređuje dužnosti ugovornih strana koje se tiču održavanja sobe, a koje se odgovarajuće mogu primijeniti i unijeti u ugovor o smještaju studenata u studentski dom. Tako čl. 553. st. 1. ZOO-a propisuje dužnost najmodavca da održava stvar u stanju podobnom za ugovorenu uporabu. Ukoliko je stvar predana u stanju neprikladnom za ugovorenu uporabu, najmoprimac ima pravo na sniženje najamnine ili raskid ugovora. Navedenom odredbom stanar bi se dodatno zaštitio od mogućih protuugovornih postupanja od strane studentskog doma. Radi održavanja stvari u stanju podobnom za ugovorenu uporabu najmodavac je dužan o svom trošku izvršiti potrebne popravke, osim troškova sitnih popravaka i troškova redovite uporabe koji prema čl. 554. st. 3. ZOO-a padaju na teret najmoprimca. Budući da najmodavac predaje stvar u stanju podobnom za ugovorenu uporabu, on odgovara za materijalne i pravne nedostatke koji postoje na stvari. Kako bi se zaštitilo stanara, ugovorom je potrebno urediti odgovornost SC za materijalne i pravne nedostatke (čl. 557. i čl. 560. ZOO-a). Tako primjerice ukoliko bi studentska soba imala nedostatke zbog kojih se ne bi mogla koristiti za stanovanje, SC bi materijalno odgovarao za takve nedostatke. Naime, u slučaju utvrđene materijalne odgovornosti SC-a, student bi prema čl. 559. ZOO-a imao pravo na raskid ugovora ili razmjerno sniženje najamnine ukoliko ih SC ne bi otklonio u primjerenom roku, a o oba slučaja i naknadu štete. Prema sadašnjem uređenju ne postoji navedena zaštita stanara pa iz navedenog proizlazi još jedna pozitivna strana ugovorne regulacije. Prema čl. 12. st. 1. ZNS-a najmodavac je također dužan održavati stan u stanju pogodnom za stanovanje u skladu s ugovorom o najmu i snositi nužne popravke u stanu i zajedničkim dijelovima zgrade. S druge strane, oba zakona propisuju i obveze na strani najmoprimca. Tako ZOO u čl. 561. st. 1. i st. 2. određuje da je najmoprimac dužan rabiti stvar u skladu s ugovorom i namjenom stvari te odgovara za štetu zbog protuugovorne odgovornosti i uporabi kojoj stvar nije namijenjena. ZNS u čl. 14. propisuje obvezu najmoprimca da je dužan koristiti stan na način da ga čuva od oštećenja, a ukoliko prouzroči štetu u stanu odgovara po općim pravilima za štetu. U slučaju odgovarajuće primjene navedenih odredaba ZOO-a o odgovornosti stanara za održavanje i uporabu sobe, postojala bi veća odgovornost stanara u studentskog domu, a s većom odgovornosti i jačanje njihove svijesti o čuvanju soba u domu znajući koje ih posljedice mogu snaći u slučaju protuugovornog postupanja. S obzirom na navedeno, smatramo kako bi se ugovorom trebalo detaljno urediti prava i obveze obiju strana vezane uz održavanje i uporabu domske sobe te materijalnu i pravnu odgovornost SC-a, kako bi stanari bili zaštićeni u punom smislu te riječi.

<sup>98</sup> Čl. 14. st. 1. i st. 2. Pravilnika

#### 5. 4. 2. 9. Odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja studentskog doma i zemljišta koje služi studentskom domu

Prema čl. 18. Pravilnika stanari imaju pravo koristiti zajedničke prostorije u domu. Njihovu namjenu, vrijeme i način korištenja utvrđuje upravitelj studentskog doma. ZNS također na sličan način uređuje pravo uporabe zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja zgrade nužnih za korištenje stanom te pravo korištenja zemljišta koje služi zgradi. U slučaju da najmoprimac zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanosi štetu koju nije otklonio u roku 30 dana te ukoliko preinačuje zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pismene suglasnosti najmodavca, ZNS u čl. 20. st. 1. daje pravo najmodavcu da raskine ugovor o najmu. Navedena odredba ZNS-a može poslužiti kao orijentir prilikom određivanja sadržaja ugovora o smještaju kako bi studenti stanari bili svjesni posljedica nanošenja materijalne štete studentskom domu, odnosno postali svjesni gubitka prava na smještaj raskidom ugovora u slučaju povrede njegovih odredaba.

#### 5. 4. 2. 10. Odredbe o primopredaji sobe u studentskom domu

Prema čl. 7. Pravilnika ispunjavanjem obveza koje su propisane student postaje stanar studentskog doma na određeno vrijeme.<sup>99</sup> Kako ne postoji ugovor kojim bi se točno definirala primopredaja sobe, primjenjuju se donekle nejasne odredbe Pravilnika. Tako je nejasno trebaju li kumulativno biti ispunjenje sve obveze budući da je moguće da studenti nisu uvijek u mogućnosti pravodobno pribaviti potrebne dokumente. Prema tome javlja se pitanje gube li studenti u takvom slučaju pravo na smještaj ili mogu i nakon isteka roka, a u opravdanim slučajevima, pribaviti potrebne dokumente zadržavajući pravo na smještaj? Naime, ugovornim uređenjem propisali bi se uvjeti koje student mora ispuniti kako bi postao stanar doma, trenutak kada dom postaje obavezan predati sobu na uporabu studentu te trenutak stjecanja prava i obveza propisanih Pravilnikom i sadržanih u ugovoru. Prilikom iseljenja i vraćanja domske sobe, stanar je obavezan uredno se razdužiti. Tako je potrebno obaviti čišćenje sobe, predati pokretni dio opreme sobi za to zaduženoj osobi te podmiriti dugovanja. Prema čl. 566. st. 1. i st. 2. ZOO-a najmodavac je dužan predati stan na uporabu u stanju podobnom za ugovorenu uporabu, a najmoprimac je dužan nakon prestanka najma vratiti iznajmljenu stvar. On ne odgovara za istrošenost stvari nastalu redovitom upotrebom niti za oštećenja kao posljedice dotrajalosti. Isto tako ZNS u čl. 17. propisuje da je najmoprimac dužan predati stan nakon prestanka najma najmodavcu u onom stanju u kojem ga je zaprimio uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitim korištenjem stana, osim ukoliko su strane drugačije dogovorile. Kako bi se smanjili mogući sporovi oko nejasnih odredaba Pravilnika smatramo kako bi se ugovorom što detaljnije trebala urediti primopredaja domske sobe i trenutak stjecanja propisanih i ugovorenih prava i obveza.

#### 5. 4. 2. 11. Odredbe o uslugama koje je dom obavezan pružiti

Uz prava i obveza ugovornih strana, potrebno je i ugovorom odrediti usluge koje se dom obavezuje pružiti stanarima. Kako bi studenti bili upoznati s uslugama na koje imaju pravo te kako bi se njihovo pravo na usluge osim Pravilnikom i uredilo i ugovorno, potrebno je njihovo unošenje u ugovor o smještaju. Uz ostale bitne sastojke predlažemo da i odredbe o uslugama postanu bitni sastojci ugovora budući da su usluge koje dom pruža važne za što kvalitetnije stanovanje i obrazovanje. Prema tome ih je potrebno detaljno urediti ugovorom, kao primjerice pravo na toplu i hladnu vodu, namjensko korištenje zajedničkih prostorija, čišćenje zajedničkih sanitarnih prostorija, zagrijavanje prostorija, kvalitetno otklanjanje kvarova i slične druge usluge.<sup>100</sup>

<sup>99</sup> Vidi *supra* pod 3. 4. 1., str. 11.

<sup>100</sup> Čl. 15. Pravilnika

Međuzaključak III.

Kako se trenutno ne sklapa ugovor o smještaju studenata u studentski dom, studenti stječu status stanara samim useljenjem u dom. Zbog nedostataka koji su svojstveni trenutnoj regulaciji (npr. pitanje trenutka stjecanja statusa stanara, pravičnost donošenja rješenja o iseljenju u slučaju zakašnjenja s jednim obrokom stanarine te rješenja kojim se utvrđuje materijalna odgovornost studenta bez njegovog izjašnjavanja i sl.) autorice rada predlažu sklapanje ugovora o smještaju studenata u studentski dom koji bi pridonio zaštiti obiju ugovornih strana. Postavlja se pitanje pravne naravi, oblika i sadržaja predloženog ugovora. S obzirom na njegove osobitosti i namjenu, ugovor o smještaju u studentski dom bio bi inominatni ugovor sui generis. Ugovor bi mogao sadržavati elemente ugovora o uslugama te ugovora o najmu uređenog odredbama ZOO-a. Radi dokazne i zaštitne funkcije ugovor bi bio pisanog oblika i formularnog tipa s mogućnošću sklapanja u elektroničkom obliku. Za određivanje sadržaja ugovora mogle bi kao orijentir poslužiti odredbe ZNS-a o bitnim sastojcima ugovora o najmu stana. Na ugovor bi se na odgovarajući način mogle primjenjivati odredbe ugovora o najmu ZOO-a.

## **6. Procesni mehanizam zaštite prava na studentski smještaj u studentskom domu**

### **6. 1. Postojeće uređenje procesne zaštite prava na studentski smještaj**

U procesnom smislu, zaštita prava te ispunjenje obveza studenata stanara ostvaruje se u postupku kojeg vodi studentski dom, kojim upravlja SC, a koji ima obilježja upravnog postupka. Postupak provodi upravitelj doma kao ovlaštena službena osoba u domu. Kao rezultat postupka donosi se rješenje (kao npr. rješenje o iseljenju studenta, rješenje kojim se izriču određene disciplinske mjere, rješenje o utvrđenoj materijalnoj odgovornosti itd.). Nakon provedenog postupka, ovisno o inicijativi studenta, slijedi žalbeni postupak nakon kojeg potencijalno slijedi upravni spor. Izdvajamo dvije situacije regulirane navedenim Pravilnikom; iseljenje studenta zbog neplaćanja stanarine u propisanom roku odnosno iseljenje kao jedna od disciplinskih mjera te slučaj materijalne odgovornosti za štetu studenta. Kako je već navedeno, ukoliko student ne plati stanarinu u roku, upravitelj studentskog doma donosi rješenje o iseljenju u roku tri dana od posljednjeg dana određenog za plaćanje stanarine. Prema čl. 35. st. 1. Pravilnika u slučaju kada student prouzroči materijalnu štetu studentskom domu, upravitelj doma donosi rješenje kojim utvrđuje štetu i visinu nastale štete. Prema čl. 47. st. 1. Pravilnika student protiv oba rješenja ima pravo na žalbu u roku od 5 dana od dana uručjenja. Komisija SC-a je prema čl. 49. st. 2. dužna riješiti žalbu u roku od 15 dana od primitka iste. Ukoliko Komisija ne riješi žalbu u propisanom roku student ima pravo pokrenuti upravni spor pred nadležnim sudom. Isto pravo student ima i u slučaju nezadovoljstva odlukom Komisije. Rok za tužbu je 30 dana od isteka roka u kojem je Komisija dužna riješiti žalbu, odnosno 30 dana od primitka odluke Komisije.

### **6. 2. Prijedlog unapređenja procesnog mehanizma zaštite prava na studentski smještaj**

#### **6. 2. 1. Parnični postupak pred redovnim sudom**

Uzevši u obzir da su studenti jedna od socijalno osjetljivijih društvenih skupina, između ostalog i zato što većina njih nema uopće ili ima neznatne izvore vlastitih prihoda te ovisi o financijskoj pomoći roditelja ili drugih skrbnika, postavlja se pitanje adekvatnosti zaštite studenata propisane Pravilnikom. Kao što je već navedeno, postojanje štete, okolnosti pod kojima je nastala, visinu štete i počinitelja utvrđuje rješenjem upravitelj studentskog

doma na temelju zapisnika odgovornog radnika. Na sličan način upravitelj donosi rješenje o izrečenoj disciplinskoj mjeri i rješenje o iseljavanju studenta. Navedena rješenja u kojima se odlučuje o odgovornosti i iseljavanju studenta upravitelj donosi bez prethodnog saslušanja studenta o utvrđenim činjenicama te bez mogućnosti iznošenja činjenica i dokaza u njegovu korist. Iako student ima mogućnost žalbe Komisiji za žalbe Studentskog centra, upitno je koliko je žalba adekvatno sredstvo zaštite stanara budući da Pravilnik u čl. 50. ne predviđa odražavanje javne sjednice u povodu žalbe i mogućnost izjašnjavanja studenta. Na konačnu odluku Komisije za žalbe student može pokrenuti upravni spor u kojem je zajamčeno načelo saslušanja stranaka kao jedno od osnovnih načela upravnog spora.<sup>101</sup> Prema tome, tek u upravnom sporu student može iznijeti činjenice i dokaze koji mu idu u korist, no upitno je u kolikom će broju slučajeva student uistinu posegnuti za žalbom, a posebice za tužbom Upravnom sudu, što zbog slabe upoznatosti s vlastitim pravima, što zbog financijskih mogućnosti.

Sklapanjem ugovora o smještaju, gotovo svi sporovi koji se sada rješavaju na prethodno opisan način (upravnim postupkom i eventualnim instancijskim postupkom) potpali bi pod nadležnost redovnog parničnog suda (općinskog suda) pred kojim bi se postupak pokretao podnošenjem tužbe. Komisija za žalbe SC-a te Upravni sud ostali bi i dalje nadležni za rješenja koje se donose prilikom postupka stjecanja prava na smještaj u studentski dom (npr. rješenje o rezultatu natječaja za smještaj u studentski dom te rješenja Žalbene komisije na rezultate natječaja za smještaj studenata u studentske domove). Sam ugovor omogućuje stvaranje koordiniranog pravnog odnosa među strankama, za razliku od rješenja upravitelja doma kojim dolazi do nastanka subordiniranog upravnopravnog odnosa. U takvom parničnom postupku pred redovnim sudom stranke bi bile u ravnopravijem odnosu od trenutnog u kojem SC kao javnopravno tijelo na jednostran i autoritativan način odlučuje o pravima i obvezama studenata stanara. Umjesto neposrednog podnošenja tužbe i pokretanja parničnog postupka od strane oštećenika (student ili studentski dom) potrebno je, ukoliko je to moguće, spor riješiti na alternativan način: sporazumnim dogovorom između studenta i upravitelja (njime bi se detaljno student i upravitelj sporazumjeli o visini i naknadi štete, o davanju naknadnog primjerenog roka u slučaju nepravodobnog plaćanja najamnine, odnosno o drugim pitanjima koja su predmet nastalog spora) te mirenjem kojim bi strane u sporu uz djelovanje treće nepristrane strane nagodbom riješile spor.<sup>102</sup> Na taj način spor bi se riješio na ekonomičniji način bez pokretanja i vođenja parničnog postupka. Već tokom sporazumijevanja i postupka mirenja student bi imao mogućnost davati izjave i objašnjenja te iznositi činjenice i okolnosti važne za pravilno rješavanje spora, za razliku od trenutnog uređenja u kojem se rješenje donosi bez njegovog sudjelovanja, a time i bez sudjelovanja strane koja je na kraju krajeva dužna ispuniti obvezu sadržanu u rješenju. Tek bi krajnja instanca bio sud, ukoliko bi drugi načini rješavanja spora ostali bez rezultata.

#### 6. 2. 2. Uloga Sveučilišnog studentskog pravobranitelja u zaštiti prava na studentski smještaj

U postupku sporazumijevanja i mirenja kao ključna institucija mogla bi se istaknuti institucija Sveučilišnog studentskog pravobranitelja kao posrednika između studenta i doma koji nastoji pospješiti komunikaciju između navedenih subjekata. Studentski pravobranitelj savjetuje studente o načinu ostvarivanja njihovih prava vezanih uz sve segmente studentskog obrazovanja (studentski smještaj, prehrana, sport te svi problemima s kojima se studenti susreću tijekom svog obrazovanja). No iako je, s obzirom da ne djeluje kao zastu-

<sup>101</sup> Čl. 6. st. 1. Zakona o upravnim sporovima (Narodne novine, pročišćeni tekst, 20/10, 143/12, 152/14): „Prije donošenja presude sud će svakoj stranci dati mogućnost izjasniti se o zahtjevima i navodima drugih stranaka te o svim činjenicama i pravnim pitanjima koja su predmet upravnog spora.“

<sup>102</sup> Vidi *infra*, 6. 2. 3., str. 41.

pnik studenata, uloga pravobranitelja isključivo posrednička, to ne umanjuje potencijalni značaj ove institucije za studenta u navedenim situacijama; on može pospješiti komunikaciju između studenta i doma, ukazati na studentove razloge postupanja te potaknuti dom na svojevrsni kompromis.

### 6. 2. 3. Mirenje

Kao prikladan institut za rješavanje sporova između studenata stanara i doma mogao bi poslužiti institut mirenja. Mirenje bi omogućilo studentu da iznese „svoju stranu priče“ te bi kao rezultat navedenih pregovaranja mogao proizaći sporazum koji odgovara i studentu i domu. Studenta bi se svakako lakše navelo da ispuni svoju obvezu prema domu ako bi mu se ispunjenje učinilo prihvatljivijim s obzirom na njegove prilike (primjerice dodatni rok za plaćanje novčane obveze ili dopuštenje plaćanja u obrocima), dok bi s druge strane dom postigao svoj cilj bez pretjeranog odugovlačenja izazvanim izbjegavanjem studenta da izvrši svoju obvezu. Posebno je sa socijalnog gledišta upitno ovlaštenje upravitelja doma da u slučaju neplaćanja stanarine studenta rješenjem iseli iz doma. Čl. 20. st. 4. Pravilnika navodi da upravitelj ipak može u slučaju opravdanih razloga odobriti studentu dodatni rok za plaćanje, no procjena što će se smatrati opravdanim razlozima ovisi o diskrecijskoj ocjeni upravitelja zbog čega student može biti doveden u za njega neugodan i često bezizlazan položaj, što bi se nadalje moglo odraziti na njegovo studiranje u tom momentu. U predloženom postupku mirenja, na studentovoj strani mogao bi stajati već navedeni Sveučilišni pravobranitelj koji bi predstavljao studentove interese u dotičnoj situaciji te mu omogućio ponekad teško dopiranje do uprave doma. S druge strane pregovaranja bio bi upravitelj doma ili drugi odgovarajući član uprave doma upućen u konkretnu situaciju. Tokom mirenja, svaka bi strana istakla svoje interese te bi se nastojalo postići rješenje prihvatljivo za obje strane kako bi se izbjeglo daljnje odugovlačenje postupka povodom propisanih pravnih lijekova odnosno nastanak spora. Pregovaranje u postupku mirenja svakako bi bio brži, za obje strane jeftiniji i povjerljiviji postupak od sudskog postupka, izbjegla bi se dodatna opterećenost sudova predmetima te bi se izbjegle moguće frustracije, osobite sa studentove strane.

S obzirom na opisanu situaciju koju karakterizira subordiniran položaj studenta a dominantan položaj doma, svrhovito bi bilo već u samom ugovoru o smještaju u studentski dom unijeti klauzulu kojom bi se obje strane obvezale da će se u slučaju ugovorom određenih sporova podvrgnuti postupku mirenja. Na navedeno bi se na odgovarajući način mogao primijeniti Zakon o mirenju.<sup>103</sup> U čl. 1. st. 2. Zakona navodi se da se odredbe Zakona odgovarajuće primjenjuju i na sporove koji nisu sporovi taksativno navedeni u st. 1. (građanski, trgovački, radni spor) ako se radi o pravima o kojima stranke mogu slobodno raspolagati, ako to odgovara prirodi pravnog odnosa iz kojeg spor proizlazi te ako za te sporove nisu propisana posebna pravila. Čl. 3. propisuje da je mirenje „svaki postupak, bez obzira provodi li se u sudu, instituciji za mirenje ili izvan njih, u koje stranke nastoje sporazumno riješiti spor uz pomoć jednog ili više izmiritelja koji strankama pomažu postići nagodbu bez ovlasti da im nametnu obvezujuće rješenje.“ Predstavnik doma (upravitelj doma koji je donio rješenje) te student sporazumno određuju izmiritelja te su slobodni u odluci kome će povjeriti tu funkciju. Svakako da bi odabrani izmiritelj trebao biti nepristrana osoba, pa ukoliko se stranke ne bi mogle sporazumjeti o osobi izmiritelja, mogu zatražiti da ih odredi institucija za mirenje ili treća osoba. Mirenje prema čl. 13. ZM-a završava nagodbom koja obvezuje stranke te koja ima značaj ovršne isprave ako je u njoj klauzula ovršnosti. Navedena značajka ovršnosti nagodbe svakako je osiguravajuća okolnost za dom, ali i svojevrsan poticaj studentu da uistinu izvrši ono što je dogovoreno. Nagodba se može po-

<sup>103</sup> Zakon o mirenju (Narodne novine, 18/11; u daljnjem tekstu: ZM)

bijati iz istih zakonskih razloga predviđenih za pobijanje ugovora, no pobijanje nagodbe u mirenju je rijetkost s obzirom da je riječ o nagodbi koju stranke žele. Za razliku od postupka pred upravnim sudom, stranke su kod mirenja gospodari svog odnosa, uz izmiritelja, same određuju i način provođenja mirenja te ga mogu okončati bilo kad. Nadalje, tijekom mirenja se uzima u obzir sve što je životno relevantno, a ne samo pravno relevantne činjenice. Postignutom nagodbom postiglo bi se obostrano zadovoljstvo te se time uvećavaju šanse za postizanje željenog cilja, a to je u ovom slučaju to da student s jedne strane ispuni svoju obvezu (plati zakašnjelu stanarinu, nadoknadi štetu), a s druge da mu se ipak odobri nastavak stanovanja u domu. Zbog svoje neformalnosti i elastičnosti mirenje omogućuje uštede u vremenu te troškovima (što je posebno važno za studenta), ali i veću povjerljivost te smanjene frustracije.

#### *Međuzaključak IV.*

*Zaštita prava i ispunjenje obveza od strane studenata stanara ostvaruje se u postupku koji ima obilježja upravnog postupka te kojeg karakterizira jednostranost i autoritativnost zbog čega se postavlja pitanje njegove prikladnosti, osobito sa gledišta studenta stanara. Prikladniji način zaštite i ostvarivanja prava na smještaj bio bi građanski parnični postupak koji ujedno odgovara građanskopravnoj naravi te specifičnostima pravnog odnosa SC – student, a u kojem bi subjekti bili u ravnopravijem položaju. Ugovornom uređenju prava na smještaj u studentski dom, uz parnični postupak, korespondiraju i alternativni izvensudski načini rješavanja sporova (mirenje, veća uloga Sveučilišnog studentskog pravobranitelja i sl.) koji se zbog svoje povjerljivosti, neformalnosti i elastičnosti, a time i veće ekonomičnosti, javljaju kao osobito prikladni načini zaštite i ostvarenja prava na smještaj*

## **7. Zaključak**

Istraženi propisi o pravu na smještaj u studentskom domu, kao i provedena anketa, potvrđuju uvodno istaknutu tezu da pravni odnos studenta i SC-a kao pružatelja smještaja nije dovoljno transparentno uređen. Prava i obveze studenta, s jedne strane, i studentskog doma, s druge strane, nisu određene na dovoljno jasan i precizan način. To potvrđuje i provedena anketa čiji rezultati upućuju na zaključak da studenti nisu u dovoljnoj mjeri upoznati s pravima i obvezama vezanim za smještaj u domu. Posljedica takvog netransparentnog uređenja je i neadekvatni procesni mehanizam zaštite prava subjekata, koji se ostvaruje u postupku kojeg karakteriziraju obilježja upravnog postupka, a ponajprije autoritativnost i jednostranost.

Kako se trenutačna pravna regulacija podzakonskim propisom pokazuje kao nedovoljno adekvatna, što zbog nedovoljne preciznosti, pravne nesigurnosti što zbog nezadovoljavajućeg procesnog mehanizma zaštite, postavlja se pitanje koja bi vrsta pravnog uređenja bila najprikladnija? Smatramo da bi se brojni problemi u pravnom uređenju, a posebno u zaštiti prava studenata na smještaj u studentskom domu otklonili ako bi se pravni odnos stanara i SC-a tretirao kao ugovorni odnos. Sklapanjem ugovora o smještaju studenata u studentski dom postiglo bi se jasnije i preciznije uređenje prava i obveza subjekata, a time i veći stupanj pravne sigurnosti te veća razina osviještenosti ugovornih strana o njihovim pravima i obvezama. No, potrebno je odrediti koja bi pravna narav, oblik i sadržaj ugovora najbolje odgovarali potrebama pravnog odnosa studenta i SC-a? Na temelju provedene analize zaključuje se kako bi ugovor o smještaju studenata u studentski dom bio inominatni ugovor *sui generis* koji bi u sebi sadržavao elemente ugovora o najmu te ugovora o usluga-ma. S obzirom da bi se ugovor sklapao s velikim brojem studenata, predlažemo formularni tip ugovora i to ugovor u elektroničkom obliku. Budući da navedeni pravni odnos pokazuje određene sličnosti s ugovorom o najmu stana, kao orijentir za određivanje sadržaja ugovora poslužili bi bitni sastojci ugovora o najmu stana propisani ZNS-om. Kao logična poslje-

dica ugovornog uređenja, umjesto trenutnog postupanja s obilježjima upravnog postupka, javlja se procesnopravni mehanizam zaštite prava ugovornih strana pred redovnim sudom u vidu parničnog postupka. Uzevši u obzir specifičnosti subjekata navedenog pravnog odnosa, smatramo da bi određena alternativna rješenja procesnopravne zaštite bila prikladnija, a osobito mirenje te veća uloga Sveučilišnog studentskog pravobranitelja u zaštiti prava i interesa studenata stanara.

Osnovni motiv pisanja ovog rada je ukazati na pitanje smještaja studenata u studentske domove radi nedovoljne pozornosti koja se pridaje tom važnom pitanju koje, na zapravo vrlo izravan način, utječe na uspješnost i ishod studiranja svakog studenta. Između ostalog, želja autorica je pridonijeti zaštiti prava studenata stanara i povećanju njihove osviještenosti o vlastitim pravima i obvezama kao stanara studentskih domova.

### **Civil law protection of the right to accommodation in student dormitory with special reference to contract (non) regulation**

The right to accommodation in student dormitory is one of the basic elements of the right to education and significantly affects the quality of studying. However, its protection is not proportional to the degree of its importance. The only relevant regulation that specifically regulates the right to accommodation in a student dormitory is the Regulations on conditions of students accommodation in student dormitories, which governs the rights and obligations of student tenants and student dormitories. As regulation of the rights of the student accommodation by subordinate regulation does not correspond to the needs and specificities of student tenant – SC relation, the question is which regulation would be more appropriate. Based on the analysis, the paper proposes contractual regulation of issues concerning accommodation in student dormitories in order to achieve a greater degree of legal protection and elaborates which legal nature, content and form of contract would best suit the needs of the specified legal relation. With the improvement of the protection in the substantive field, it also proposes an improvement of procedural protection between subjects in mentioned relation.

*Key words: the right to accommodation in student dormitory, inappropriate legal regulation, the contract on accommodation of students in student dormitory, procedural mechanism of protection.*